



भारत का राजपत्र

The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 249]

नई दिल्ली, मंगलवार, जुलाई 3, 2018/आषाढ़ 12, 1940

No. 249]

NEW DELHI, TUESDAY, JULY 3, 2018/ASHADHA 12, 1940

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 21 जून, 2018

संख्या: टीएएमपी/10/2018-केओपीटी— महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 के अधीन प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा हल्दिया डॉक- II में कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का संलग्न आदेशानुसार निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला संख्या टीएएमपी/10/2018-केओपीटी

कोलकाता पत्तन न्यास

आवेदक

...

गणपूर्ति:

(I) श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

(II) श्री रजत सचर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(जून 2018 के 8वें दिन पारित)

यह मामला हल्दिया डॉक परिसर (एचडीसी)-II स्थित कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) की भूमि की किराया अनुसूची के संशोधन के लिये केओपीटी से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. एचडीसी-II स्थित केओपीटी की भूमि की वर्तमान किराया अनुसूची का अनुमोदन इस प्राधिकरण ने 14 फरवरी, 2012 के आदेश संख्या ईएएमपी/40/2011-केओपीटी द्वारा किया गया था। यह आदेश भारत के राजपत्र में 14 मार्च, 2012 के राजपत्र संख्या 64 में अधिसूचित किया गया था। तदनुसार, आदेश की भारत के राजपत्र में अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति के पश्चात् 13 अप्रैल, 2012 से प्रभावी हुआ और 5 वर्ष की अवधि के लिए अर्थात् 12 अप्रैल, 2017 तक प्रभावी था।

2.2. तत्पश्चात्, केओपीटी ने, अपने पत्रों के द्वारा इस आधार पर किरायों की वर्तमान वैधता के विस्तार के लिए अनुरोध किया कि उसने किरायों के संशोधन के प्रयोजन से एक मूल्यांकक की सेवाएं ली हैं और कि शालूखली स्थित भूमि के मूल्यांकन के लिए उसे कुछ समय और अपेक्षित है।

2.3. केओपीटी द्वारा किये गए अनुरोध के आधार पर और केओपीटी द्वारा दायर किये जाने वाले प्रस्ताव के संसाधन के लिए अपेक्षित समय को ध्यान में रखकर और केओपीटी के दरमानों में रिक्तता से बचने के लिए इस प्राधिकरण ने केओपीटी द्वारा किये गए अनुरोध पर विचार करते हुए आवधिक अंतरालों पर दरमानों की वैधता का विस्तार किया। पिछली बार, 19 जनवरी, 2018 के आदेश के द्वारा वैधता का 31 मार्च 2018 तक विस्तार किया था।

2.4. विस्तार करते समय, यह अनुबद्ध किया गया था कि हल्दिया डॉक-II स्थित केओपीटी की भूमि की किराया अनुसूची की विस्तारित वैधता अवधि के दौरान भी 2% वार्षिक वृद्धि लागू रहेगी। विस्तार आदेशों में यह भी दर्शाया गया कि 2% वार्षिक वृद्धि पट्टा किरायों में रिक्तता से बचने के लिए एक अंतरिम व्यवस्था के तौर पर तब तक है जब तक कि केओपीटी द्वारा दायर किये जाने वाले प्रस्ताव के आधार पर हल्दिया डॉक-II स्थित केओपीटी की भूमि के लिए पट्टा किराये निर्धारित नहीं कर दिये जाते और जिन्हें 13 अप्रैल, 2017 से भूतलक्षी प्रभाव देना पड़ेगा जैसा कि भू-नीति दिशानिर्देश इस प्राधिकरण से प्रत्येक पांच वर्ष पर पट्टा किराये निर्धारित करने की अपेक्षा रखते हैं।

2.5. इसके अतिरिक्त, वैधता का विस्तार करते समय, केओपीटी को सरकार द्वारा जारी संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुपालन में किराया अनुसूची के संशोधन का प्रस्ताव 31 जनवरी, 2018 तक दायर करने की सलाह दी गई थी।

3.1. इस पृष्ठभूमि में, केओपीटी ने 9 फरवरी, 2018 के पत्र संख्या एडी/ई/1032/एमडी/शलूखली/वी/7109 के द्वारा एचडीसी-II पर केओपीटी की भूमि की किराया अनुसूची के निर्धारण के लिए संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुरूप अपना प्रस्ताव दायर किया। हमारे अनुरोध पर, केओपीटी ने 28 फरवरी, 2018 के अपने ई-मेल द्वारा संदर्भाधीन मामले में परामर्श किये जाने वाले प्रयोक्तायों / प्रयोक्ता संगठनों का सम्पर्क ब्योरा भेजा।

3.2. तत्पश्चात्, केओपीटी ने 5 मार्च, 2018 के ई - मेल के द्वारा बताया कि मूल्यांकक द्वारा मूल्यांकन रिपोर्ट के पैरा 9 में कुछेक अनभिप्रेत गणना/लिपिकीय अशुद्धियों का सुधार कर दिया है और कि मूल्यांकक ने केओपीटी को संशोधित मूल्यांकन रिपोर्ट प्रस्तुत की है। तदनुसार, केओपीटी ने संशोधित मूल्यांकन रिपोर्ट पर सुविचार करने का अनुरोध किया है। केओपीटी ने यह भी बताया है कि हल्दिया डॉक-II की भूमि की प्रस्तावित किराया दर में कोई परिवर्तन नहीं है और कि किराये वहीं हैं जो उसने अपने 9 फरवरी, 2018 के पहले के पत्र के द्वारा प्रस्तावित किये थे।

4.1. केओपीटी ने मैसर्ज एसोशिएटड वैल्वर्स की दिसंबर 2017 की मूल्यांकन रिपोर्ट जिन्हें केओपीटी द्वारा मूल्यांकन प्रयोजन से मूल्यांकक के रूप में लगाया गया था, और 17 जुलाई, 2015 को पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी “भूमि नीति

दिशानिर्देश, 2014” के निबंधन के आधार पर अपना प्रस्ताव तैयार किया है। मूल्यांकन द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट (जैसा केओपीटी के न्यासी मंडल के समक्ष रखी गई कार्यसूची टिप्पणी में दर्शाया गया है) के मुख्य मुद्दे इस प्रकार हैः—

- (i) एचडीसी- II पर केओपीटी की हुगली नदी से सटी हुई 162.84 एकड़ की पूरी भूमि डॉक के और जेटियों, टर्मिनलों, भंडारण सुविधाओं/टैंकों, कार्गो निकासी के लिए अनुरंगी सुविधाओं सहित डॉक संबंधी विकास के लिए है।
- (ii) पश्चिमी बंगाल में राज्य सरकार का रोड़ि- राकनर उपलब्ध नहीं है।
- (iii) एचडीसी-II स्थित पत्तन भूमि की कोई निविदा दर उपलब्ध नहीं है।
- (iv) उप-पंजीयक कार्यालय से प्राप्त पिछले 3 वर्षों में आस-पास के स्थानों में भूबंडों के लेन-देन की उच्चतम दर पर भू नीति दिशानिर्देशों के उपबंधों के अनुसरण में विषयक भूमि का मूल्यांकन करने के लिए विचार किया गया है। वास्तविक विक्रय दर और नीचे दिये गए मुद्दों सहित संबंधित मुद्दों के आधार पर एचडीसी-II की भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए फैक्टर किया गया है।
- (क) पिछले 2-3 वर्ष में आस-पास के क्षेत्र में संबंधित लेन-देन अधिकतर ग्रामीण आवासीय प्रयोग के लिए हुआ है।
- (ख) सटे हुए मौज़ास में बास्तु (रिहायशी) प्रयोजन दरों और औद्योगिक प्रयोजन दरों में 16-19% तक का अंतर है, जैसा कि पंजीकरण और स्टाम्प राजस्व निदेशालय, पश्चिमी बंगाल सरकार के ऑन-लाइन पोर्टल से देखा गया है।
- (ग) विषयक क्षेत्र और भूमि खंड के क्षेत्र के संदर्भ में तुलनात्मक भू-खंड के बीच असंगतियों को हटाने के लिए उपयुक्त छूट कारक लागू किया गया है।
- (घ) एचडीसी-II की भूमि के उपयोग की प्राकृति, जो डॉक और डॉक संबंधी सुविधाओं के लिए है, की तुलना आस-पास के क्षेत्र से नहीं की जा सकती। ऐसी डॉक सुविधाओं पर बेहतर अवसंरचनात्मक सुविधाएं, पहुंच, सुरक्षा आदि होती हैं।
- (ङ) हल्दिया डॉक परिसर-॥ के लिए पट्टा किरायों का परिकलन इस प्रकार हैः

आस-पास में उच्चतम विक्री लेन-देन (रिहायशी)	93450	रुपये प्रति डेसिमल
जोड़े: 15% प्रीमियम (रियायशी और औद्योगिक के मूल्य में अंतर को फैक्टर करने के लिए	14018	रुपये प्रति डेसिमल
जोड़े: 25% प्रीमियम (पत्तन भूमि में बेहतर अवसंरचना उपलब्ध होने को फैक्टर करने के लिए	23363	रुपये प्रति डेसिमल

घटाएं: 5% छूट कारक (बड़े भू-खंड की कीमत कम होने के फैक्टर करने के लिए)	4673	रुपये प्रति डेसिमल
औद्योगिक भूमि का अपनाया गया मूल्य (फ्रीहोल्ड)	126158	रुपये प्रति डेसिमल
औद्योगिक भूमि का अपनाया गया मूल्य (फ्रीहोल्ड) (1 एकड़ = 100 डेसिमल)	12615850	रुपये प्रति एकड़
फ्रीहोल्ड भूमि का क्षेत्रफल	112.25	एकड़
औद्योगिक भूमि का अपनाया गया मूल्य [112.25 x 12615850]	1416129163	रुपये
लीज़होल्ड भूमि का अधार मूल्य	12615850	रुपये प्रति एकड़
लीज़होल्ड भूमि का क्षेत्रफल	50.59	एकड़
लीज़होल्ड भूमि का बाजार मूल्य [50.59 x 12615850]	638235852	रुपये
8% प्रतिफल	51058868.1	रुपये
घटाएं: 10% संपत्ति कर व अन्य व्यय	5105886.81	रुपये
निवल वार्षिक प्रतिफल (एनएआर)	45952981.3	रुपये
गुणांक कारक (वैकल्पिक निवेश का अवसर और बिना पट्टा नवीकरण खंड पर सुविचार के लिए	9.84	---
लीज़ होल्ड क्षेत्र का बाजार मूल्य	452177336	रुपये
पूरी भूमि का पूंजीगत मूल्य	1868306499	रुपये
भूमि के बाजार मूल्य का 6% पट्टा किराया	112098390	रु. 162.94 एकड़ के लिए प्रति माह
	9341532.49	रु. 162.94 एकड़ के लिए प्रति माह
	14.1668155	रु. प्रति माह 1 वर्ग मीटर के लिए
	1416.68155	रु. प्रति माह 100 वर्ग मीटर के लिए
केओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया (पूर्णांकित)	1417.00	रु. प्रति माह 100 वर्ग मीटर के लिए

- (v) मूल्यांकक ने भूमि के बाजार मूल्य पर 6% का वार्षिक पट्टा किराये की संस्तुति की है। उपरोक्त भूमि नीति दिशानिर्देश के अनुरूप है।
- (vi) संस्तुत भूमि के बाजार मूल्य और 6% की प्राप्ति को सुविचार में लेते हुए, एचडीसी- II की भूमि के लिए किराये की दर 1417 रु. प्रति 100 वर्गमीटर प्रति माह आकलित की गई है। यह दर 1356.91 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह की वर्तमान दर का 4.4% ही अधिक है।
- (vii) एचडीसी के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में गठित भूमि आबंटन समिति में महाप्रबंधक (एमएंडएस), महा प्रबंधक (वित्त) प्रभारी, महाप्रबंधक (यातायात) प्रभारी, और वरिष्ठ उप-प्रबंधक (प्रशासन) सदस्य हैं।

समिति ने 19 जनवरी, 2018 को हुई अपनी बैठक में मूल्यांकन रिपोर्ट को स्वीकार कर लिया और प्रस्तावित किरायों की संस्तुति की।

4.2. तदनुसार, केओपीटी का प्रस्ताव इस प्रकार हैः—

“(i) भूमि:

भूमि का व्यौरा	प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह किराए/लाइसेंस की दर
हल्दिया डॉक पर भूमि -	1417/-रुपए

(ii) अन्य प्रभार:

(क). हल्दिया बंदरगाह-॥ भूमि की सांझी दीवार के वाटरफ्रंट के प्रयोग के लिए प्रभार, भूमि की अनुसूचित दर/लाइसेंस फीस का 50% होगा अर्थात् 709/= रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह।

(ख). वे-लीव अनुमति फीस निम्न रूप में प्रभारित की जाएगी:

(i) अनिवार्य उपयोगिता सेवा लाइनों जैसे टेलीफोन लाइनें, जलापूर्ति लाइनें, मल-जल निकासी लाइनें एकल खंभे पर कम बोल्टता की घरेलू बिजली लाइनें आदि विद्धाने के लिए, वे-लीव प्रभार 1000 रु. प्रति कैलेंडर वर्ष अथवा उसके हिस्से की दर पर लगाया जाएगा।

(ii) उपरि कन्वेयरों तथा टॉवरों सहित उच्च बोल्टता वाली संप्रेषण लाइनों को विद्धाने के लिए वे-लीव प्रभार, आधारभूत ढांचे की सीध में आने वाले क्षेत्र के अनुसूचित किराए के आधार पर, प्रभारित किया जाएगा।

(iii) कच्चा तेल, पीओएल उत्पाद तथा भूमि के ऊपर अथवा नीचे तरल कार्गो को ले जाने वाली पाइप लाइनों को विद्धाने के लिए, वे-लीव लाइसेंस फीस निम्न रूप में प्रभारित की जाएगी:

वे-लीव प्रभारों के प्रयोजन के लिए, एकल पाइप लाइन द्वारा धेरा गया क्षेत्र, उन पाइप लाइनों के व्यास एवं चौड़ाई के आधार पर परिकल्पित किया जाएगा। बहु-परत वाली पाइपलाइन स्टैकों के संबंध में, बहु-रत वाली पाइपलाइन स्टैकों द्वार धेरा गया भौतिक क्षेत्र माना जाएगा तथा प्रत्येक प्रयोक्ता से उस क्षेत्र से गुजरने वाली उनकी पाइपलाइनों के व्यास एवं चौड़ाई के आधार पर यथानुपात क्षेत्र के लिए बिल बनाया जाएगा। सड़क, रेल, जेटियों आदि से जुड़ने वाले क्षेत्र के संबंध में, प्रत्येक प्रयोक्ता के लिए संबंधित क्षेत्र के 50% के लिए यथानुपात बिल, यह अनुमान लगाते हुए बनाया जाएगा कि उनके पास भूमि का पूर्णरूप से कब्जा नहीं है बल्कि उनके पास केव “रास्ते का अधिकार” है। जहाँ तक भूमिगत पाइलों का संबंध, यदि प्रयोक्ता यह सिद्ध करते हैं कि भूमिगत कच्चे रास्ते से पाइपलाइनों से ऊपर से सतही क्षेत्र का कब्जा उनके पास भौतिक रूप में नहीं है तो इस

प्रकार की पालपलाइनों से विरा हुआ, वे-लीव प्रभारों के लगाने के उद्देश्य से उत्पाद के ब्यास एवं चौड़ाई का 50% गिना जाएगा।"

4.3. केओपीटी ने प्रस्तावित किराये का 2% प्रति वर्ष की दर से वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव भी किया है।

4.4. इसके अतिरिक्त, केओपीटी ने यह भी बताया है कि केओपीटी के न्यासी मंडल ने 29 जनवरी 2018 को हुई बैठक में भूमि आबंटन समिति (एलएसी) के दर प्रस्ताव को अनुमोदित कर दिया है। बोर्ड की बैठक के कार्यवृत्त की प्रति केओपीटी द्वारा प्रस्तुत की गई है।

5. निष्पारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, केओपीटी के 9 फरवरी, 2018 के प्रस्ताव और 5 मार्च, 2018 के पत्र की एक-एक प्रति प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों को हमारे 7 मार्च 2018 के पत्र के साथ उनकी टिप्पणियों के लिए भेजी गई थी। तथापि किसी भी प्रयोक्ता/प्रयोक्ता संगठन ने मामले की अंतिमता तक कोई उत्तर नहीं दिया है।

6.1. इसके अतिरिक्त, हमारे 7 मार्च, 2018 के पत्र के द्वारा प्रस्ताव की पावती भेजते समय केओपीटी को कुछ सूचना भेजने का अनुरोध किया गया था। केओपीटी ने अपने 29 मार्च, 2018 के ई-मेल के द्वारा उत्तर दिया। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना और उस पर केओपीटी का उत्तर नीचे सारणीबद्ध किया जाता है:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना	केओपीटी का उत्तर									
(i).	केओपीटी स्पष्ट करे कि एचडीसी-॥ स्थित भूमि केओपीटी की भू प्रयोग योजना के अंतर्गत आती है।	हल्दिया डॉक-॥ स्थित केओपीटी की भूमि एचडीसी की भू-प्रयोग योजना के अंतर्गत नहीं आती। तथापि, एचडीसी- ॥ की सारी भूमि एचडीसी के विस्तार के लिए हुगली नदी के पश्चिमी किनारे पर पत्तन सुविधाओं की स्थापना के लिए है। इस क्षेत्र को नदीय टर्मिनलों/जेटियों और पत्तन संबंधी तथा पत्तन आधारित सुविधाओं की स्थापना के लिए प्रयोग किया जाना है जिससे एचडीसी, केओपीटी में कार्गो को बढ़ाने में सहायता मिलेगी।									
(ii)	अनिवार्य उपयोगिता सेवा लाइनों जैसे टेलीफोन लाइनें, जलापूर्ति लाइनें, मल-जल निकसी लाइनें एकल खंभे पर कम बोलता की घरेलू बिजली लाइनें आदि बिछाने के लिए, वे-लीव प्रभार 1000 रु. प्रति कैलेंडर वर्ष अथवा उसके हिस्से की दर पर में 50% की वृद्धि करके 1500/-रु. प्रति कैलेंडर वर्ष या उसके एक भाग के लिए करने का अधिकृत बताया जाए।	1500/-रु. प्रति कैलेंडर वर्ष या उसके एक भाग पर को बढ़ाकर 2000/-रु. प्रति कैलेंडर वर्ष या उसके एक भाग के लिए (50%) वृद्धि का प्रस्ताव 2017 में प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित भूमि और भवन के दरमानों के मामले में सुविधारित % वृद्धि के अनुरूप है, जैसा कि निम्नलिखित सारणी से देखा जा सकता है:									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>2011 में अधिसूचित एचडीसी दरमानों के अनुसार दर (प्रति कैलेंडर वर्ष या उसके एक भाग के लिए)</th><th>2016 में अधिसूचित संशोधित एचडीसी दरमानों के अनुसार दर (प्रति कैलेंडर वर्ष या उसके एक भाग के लिए)</th><th>प्रतिशत वृद्धि [(II) पर (I)]</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr> <td>1438/-रुपए</td><td>2000/-रुपए</td><td>40%</td></tr> </tbody> </table>	2011 में अधिसूचित एचडीसी दरमानों के अनुसार दर (प्रति कैलेंडर वर्ष या उसके एक भाग के लिए)	2016 में अधिसूचित संशोधित एचडीसी दरमानों के अनुसार दर (प्रति कैलेंडर वर्ष या उसके एक भाग के लिए)	प्रतिशत वृद्धि [(II) पर (I)]				1438/-रुपए	2000/-रुपए	40%
2011 में अधिसूचित एचडीसी दरमानों के अनुसार दर (प्रति कैलेंडर वर्ष या उसके एक भाग के लिए)	2016 में अधिसूचित संशोधित एचडीसी दरमानों के अनुसार दर (प्रति कैलेंडर वर्ष या उसके एक भाग के लिए)	प्रतिशत वृद्धि [(II) पर (I)]									
1438/-रुपए	2000/-रुपए	40%									

6.2. उक्त उत्तर देते समय, केओपीटी ने बताया है कि चूंकि हल्दिया डॉक-॥ स्थित केओपीटी की भूमि के वर्तमान दरमानों की वैधता 31 मार्च, 2018 तक है और चूंकि दरमानों के संशोधन का विषयक प्रस्ताव विचाराधीन है, किसी अमान्यता से बचने के लिए प्राधिकरण 31 मार्च, 2018 से आगे वर्तमान दरमानों की वैधता के विस्तार के बारे में उपयुक्त रूप से सुविचार करे।

7. संदर्भित मामले में केओपीटी के कोलकाता परिसर में 22 मार्च, 2018 को एक संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया। संयुक्त सुनवाई में केओपीटी ने अपने निवेदन खेला।

8. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय के रिकार्ड में उपलब्ध हैं। संबंधित पक्षकारों से प्राप्त टिप्पणियों और उनके द्वारा प्रस्तुत किए तर्कों का सार-संक्षेप संबंधित पक्षकारों को अलग से भेजा जाएगा। यह व्यौरा हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराया जाएगा।

9. मामले के संसाधन के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के हवाले से निम्नलिखित सूचना उभर कर सामने आती है:—

- (i) कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) की हल्दिया डॉक-॥ की भूमि की किराया अनुसूची पिछली बार इस प्राधिकरण के 14 फरवरी, 2017 के आदेश संख्या टीएएमपी/40/2011-केओपीटी के द्वारा निर्धारित की गई थी। उक्त आदेश के अनुसार डॉक के भीतरी जाने में (सीमाशुल्क बद्ध क्षेत्र के भीतर) खाली भूमि के लिए 1229/-रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह का किराया /लाइसेंस शुल्क निर्धारित किया गया था उक्त दरमान 13 अप्रैल, 2012 से प्रभावी हुए थे और 5 वर्ष की अवधि के लिए अर्थात् 12 अप्रैल 2017 तक वैध थे। तत्पश्चात्, केओपीटी के अनुरोध पर वर्तमान किराया अनुसूची की वैधता का विस्तार 12 अप्रैल, 2017 से आगे भी किया जाता रहा। पिछली बार किराया अनुसूची की वैधता का विस्तार 31 मार्च, 2018 तक किया गया था। इसी पृष्ठभूमि में, केओपीटी हल्दिया डॉक-॥ स्थित भूमि की किराया अनुसूची के संशोधन के प्रस्ताव के साथ आया। केओपीटी के प्रस्ताव को न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है।
- (ii) केओपीटी ने अपना पूरा अंतिम प्रस्ताव मार्च, 2018 में दायर किया। उक्त प्रस्ताव पर और मामले के संसाधन के दौरान केओपीटी द्वारा प्रस्तुत सूचना/स्पष्टीकरण पर इस विश्लेषण में सुविचार किया जाता है।
- (iii) प्राधिकरण को पत्तन न्यासों से संबंधित भूमियों के पट्टा किरायों के नियतन के प्रयोजन से सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भूमि नीति निर्देशों के अनुपालन का दायित्व दिया गया है। भारत सरकार पोत परिवहन मंत्रालय, ने जनवरी 2014 में महापत्तनों संबंधी भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 घोषित किया जो 2 जनवरी, 2014 से प्रभावी हुए। तत्पश्चात् पोत परिवहन मंत्रालय ने महापत्तन न्यास अधिनियम की धारा 111 के अंतर्गत संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 जारी किए जो 17 जुलाई, 2015 से लागू हुए। इस प्रकार, केओपीटी महापत्तन न्यास संबंधी भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 जुलाई, 2015 में यथा संशोधित, के उपबंधों के आधार पर हल्दिया डॉक-॥ स्थित भूमि की किराया अनुसूची में संशोधन का प्रस्ताव लेकर आया है।
- (iv) संशोधित भूमि नीति, 2014 के खंड 11.2 (ङ) के अनुसार पत्तन के न्यासी मंडल द्वारा पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक भूमि आवंटन समिति का गठन किया जायेगा, जिसमें वित्त, संपदा और यातायात विभागों

के विभागाध्यक्ष सदस्य होंगे। इस समिति को खंड 13 (क) में दी गई प्रणाली के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करना होगा। तदनुसार केओपीटी ने एचडीसी के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एलएसी का गठन किया जिसमें महाप्रबंधक (एमएंडएस), महा प्रबंधक (वित्त) प्रभारी, महाप्रबंधक (यातायात) प्रभारी, और वरिष्ठ उप-प्रबंधक (प्रशासन) सदस्य हैं।

- (v) (क) जुलाई, 2015 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 13 (क) भूमि के बाजार मूल्य के नियतन की पांच कारकों के आधार पर जैसे, उसमें दिए गए हैं, प्रणाली का विवरण बताता है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के उक्त पैरा के निर्बन्धनों के संदर्भ में भूमि आवंटन समिति उसमें उल्लिखित 5 कारकों अर्थात् (i) समान वर्गीकरण/कार्यों के लिए क्षेत्र में भूमि मूल्यों संबंधी राज्य सरकार रेडि रैक्नर, यदि उपलब्ध है (ii) पत्तन के आस पास पिछले नीत वर्षों में वास्तविक पंजीकृत लेन-देन की उच्चतम दर के साथ पत्तन न्यास मंडल द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर सहित, (iii) समान लेन-देन के लिए पत्तन भूमि को निविदा सह बोली की उच्चतम स्वीकृत दर, बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन की गई (iv) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त किसी अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर और (v) पत्तन द्वारा पता लगाया गया अन्य कोई संगत कारक, में से उच्चतम कारक पर सुविचार करती है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 यह भी अनुबद्ध करते हैं कि, यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं करती तो कारण लिखित में दर्ज किए जाने चाहिए।
- (ख) इस संबंध में, एलएसी ने मूल्यांकक की रिपोर्ट से पाया कि पश्चिमी बंगाल में राज्य सरकार का रेडि-रैक्नर उपलब्ध नहीं है और हल्दिया डॉक-II की भूमि के लिए कोई निविदा नहीं हुई है। इसलिए मूल्यांकक द्वारा आस-पास में उच्चतम विक्री लेनदेन दर के आधार पर बाजार मूल्य निकालने की पद्धति अपनायी गई और तत्पश्चात् क्षेत्रों का मूल्य और तुलनात्मक भूखंडों के बीच विसंगतियों को दूर करने के लिए प्रीमियम/छूट कारक लागू करते हुए निकला गया और उस पर एलएसी द्वारा सुविचार किया गया।
- (ग) 162.84 एकड़ की सारी हल्दिया डॉक-II की भूमि में 112.25 एकड़ फ्री-होल्ड भूमि और 50.59 एकड़ लीज़-होल्ड भूमि शामिल है। मूल्यांकक ने 112.25 एकड़ फ्री-होल्ड भूमि के मूल्यांकन के लिए आस-पास में उच्चतम दर पर हुई विक्री मूल्य दर प्रीमियम/छूट कारकों पर सुविचार किया जो निम्नवत् है:—
- (i) पंजीकरण और स्टाम्प राजस्व निदेशालय, पश्चिमी बंगाल सरकार की अधिकारिक वैबसाइट से उपलब्ध संदर्भ मूल्य से नोट किये गये आस-पास के क्षेत्र में रिहायशी प्रयोग और प्रौद्योगिक प्रयोग की दर में विसंगतियों की समान्य प्रवृत्ति को ध्यान में रखकर, रिहायशी विक्रय दर पर 15% प्रीमियम पर सुविचार किया गया।
- (ii) ग्रामीण रिहायशी क्षेत्रों की तुलना में पत्तन भूमि में बेहतर अवसंरचनात्मक सुविधाओं की उपलब्धता के लिए 25% प्रीमियम कारक पर सुविचार किया गया।
- (iii) इस स्थिति को फैक्टर करने के लिए कि रिहायशी क्षेत्रों में छोटे प्लाटों की तुलना में बड़े प्लाट की कीमत कम होती है के लिए 5% का छूट कारक।

- (घ) मूल्यांकक द्वारा लीज़ होल्ड औद्योगिक भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए लीज़ होल्ड क्षेत्र के बाजार मूल्य पर 8% प्रतिफल पर सुविचार किया गया है। संपत्ति कर और अन्य व्ययों के लिए 10% की घटौती और वैकल्पिक निवेश के अवसरों तथा बिना लीज़ नवीकरण खंड पर सुविचार के लिए 9.84 का गुणांक कारक लिया गया।
- (इ) इस प्रकार मूल्यांकक द्वारा 162.84 एकड़ की पूरी भूमि का बाजार मूल्य, जिसमें फ्री-होल्ड और लीज़ होल्ड भूमि शामिल है, निकाला गया है।
- (च) दिशानिर्देशों का खंड 13(छ) यह अनुबद्ध करता है कि वार्षिक पट्टा किराये के संदर्भ में आरक्षित मूल्य पैरा 13(क) में दिए गए पांच कारकों के अनुसार नियत भूमि को नवीनतम बाजार मूल्य के प्रतिशत के रूप में निकाला जाएगा और कि यह प्रतिशत 6% से कम नहीं होना चाहिए जिसे पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा नियत किया जाना होगा। हल्दिया डॉक-II की भूमि के लिए भूमि के व्युत्पन्न बाजार मूल्य के आधार पर, हल्दिया डॉक-II स्थित भूमि के लिए वार्षिक पट्टा किराये की संस्तुति मूल्यांकक द्वारा की गई है जो इस प्रकार भूमि के व्युत्पन्न बाजार मूल्य का 6% है।
- (छ) उक्त स्थिति के आधार पर, एलएसी ने मूल्यांकन रिपोर्ट में अंतर्विष्ट संस्तुतियों को स्वीकार किया। दूसरे शब्दों में, हल्दिया डॉक-II स्थित भूमि के बाजार मूल्य के साथ-साथ भूमि के वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षित मूल्य की, मूल्यांकक द्वारा निकाले गए अनुसार, एलएसी द्वारा अपनी रिपोर्ट में सिफारिश की। तदनुसार, हल्दिया डॉक-II स्थित भूमि के लिए एलएसी द्वारा 1417/-रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह के पट्टा किराये की संस्तुति की गई है।
- (ज) एलएसी की संस्तुति के पश्चात्, मामले को केओपीटी के न्यासी मंडल को भेजा गया। न्यासी मंडल ने एलएसी द्वारा प्रस्तावित दर को अनुमोदित कर दिया।
- (vi) इस बात पर विचार करते हुए कि मूल्यांकक ने भूमि के बाजार मूल्य को हिसाब में लेते हुए वार्षिक पट्टा किराया निकाला है और उसे एलएसी ने संस्तुत किया है तथा केओपीटी के न्यासी मंडल ने एलएसी की संस्तुति को अनुमोदित किया है और चूंकि किसी भी प्रयोक्ता/प्रयोक्ता संगठन/भावी बोली लगाने वाले ने केओपीटी द्वारा प्रस्तावित किरायों पर कोई आपत्ति नहीं उठायी है, यह प्राधिकरण हल्दिया डॉक-II स्थित भूमि का पट्टा किराया 1417/-रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह निर्धारित करने को प्रवृत्त है। प्रसंगवश, प्रस्तावित किराया, फरवरी 2017 में 5 वर्ष की आरंभिक प्रशुल्क अवधि समाप्त होने पर 1356.91 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति था, से 4.4% अधिक है।
- (vii) हल्दिया डॉक-II से सटे हुए जलाग्र के प्रयोग के लिए, केओपीटी ने अनुसूची/लाइसेंस शुल्क के 50% की उगाही 709/- रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह का प्रस्तावित किया है। भूमि से सटे जल क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क के 50% पर लाइसेंस शुल्क का निर्धारण 2010 की संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 12 (1) की अनुबद्धताओं के अनुरूप है, अतः अनुमोदित है।
- (viii) केओपीटी ने अनिवार्य उपयोगिता सेवा लाइनों जैसे टेलीफोन लाइनें, जलापूर्ति लाइनें, मल-जल निकासी लाइनें एकल खंभे पर कम वोल्टता की घरेलू विजली लाइनें आदि विद्धाने के लिए, वे-लीव प्रभार 1000 रु.

प्रति कैलेंडर वर्ष अथवा उसके एक भाग की दर को 50% बढ़ा कर 1500/-रु. प्रति कैलेंडर वर्ष अथवा उसके एक भाग के लिए करने का प्रस्ताव इस आधार पर किया है कि, इसी प्रकार की वृद्धि प्राधिकरण ने हल्दिया स्थित केओपीटी की भूमि और भवनों की किराया अनुसूची के एक भाग के रूप में मार्च, 2017 में अनिवार्य उपयोगिता सेवा लाइनें विद्वाने के मार्गाधिकार प्रभारों का अनुमोदन किया था। इसको ध्यान में रखते हुए कि मार्गाधिकार प्रभारों को एलएसी ने संस्तुत किया है तथा केओपीटी के न्यासी मंडल ने एलएसी की संस्तुति को अनुमोदित किया है और चूंकि किसी भी प्रयोक्ता/प्रयोक्ता संगठन/भावी बोली लगाने वाले ने केओपीटी द्वारा प्रस्तावित मार्गाधिकारों पर कोई आपत्ति नहीं की है, इस संबंध में केओपीटी का प्रस्ताव अनुमोदित है।

- (ix) केओपीटी ने संशोधित प्रभारों के कार्यान्वयन की तारीख से एक वर्ष की समाप्ति पर 2% प्रति वर्ष की दर से वार्षिक वृद्धि का भी प्रस्ताव किया है। इस संबंध में यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13(g) पत्तनों को वार्षिक वृद्धि कारक नियत करने की शिथिलता देता है जो 2% से कम नहीं होगा। चूंकि एलएसी ने 2% वार्षिक वृद्धि कारक की संस्तुति की है और केओपीटी के न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित है और यह भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के उपबंधों के अनुरूप है, इसलिए 2% वार्षिक वृद्धि की प्रस्तावित दर अनुमोदित की जाती है।
- (x) केओपीटी ने हल्दिया डॉक-II स्थित भूमि से संबंधित किराया अनुसूची में विभिन्न टिप्पणियों और सोपाधिकताओं का प्रस्ताव किया है। अधिकतर टिप्पणियां और सोपाधिकताएं संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में अंतर्विष्ट अनुबद्धताओं के अनुरूप प्रतीत होती हैं। शेष टिप्पणियां मार्च 2017 में हल्दिया और कोलकाता के भूमि और भवनों की किराया अनुसूची में यथा निर्धारित पाई गई हैं अतः अनुमोदित हैं।
- (xi) हल्दिया भूमि की किराया अनुसूची का 12 अप्रैल 2017 की आरंभिक वैधता अवधि से आगे विस्तार करते समय, यह बताया गया कि हल्दिया डॉक-II स्थित केओपीटी की भूमि की किराया अनुसूची की विस्तरित वैधता अवधि के दौरान भी 2% वार्षिक वृद्धि लागू रहेगी। विस्तार आदेशों में यह भी दर्शाया गया कि 2% वार्षिक वृद्धि पट्टा किरायों में रिक्तता से बचने के लिए एक अंतरिम व्यवस्था के तौर पर तब तक है जब तक कि केओपीटी द्वारा दायर किये जाने वाले प्रस्ताव के आधार पर हल्दिया डॉक-II स्थित केओपीटी की भूमि के लिए पट्टा किराये निर्धारित नहीं कर दिये जाते और जिन्हें 13 अप्रैल, 2017 से भूतलक्षी प्रभाव देना पड़ेगा जैसा कि भू-नीति दिशानिर्देश इस प्राधिकरण से प्रत्येक पांच वर्ष पर पट्टा किराये निर्धारित करने की अपेक्षा रखते हैं। तदनुसार हल्दिया डॉक-II के संशोधित अनुमोदित किराये 13 अप्रैल, 2017 से प्रभावी होंगे।

10.1. हल्दिया डॉक-II स्थित भूमि की संशोधित अनुसूची अनुलग्नक के रूप में संलग्न है।

10.2. हल्दिया डॉक-II स्थित भूमि की संशोधित अनुसूची 13 अप्रैल, 2017 से प्रभावी होगी और 5 वर्ष की अवधि के लिए अर्थात् 12 अप्रैल, 2022 तक वैध रहेगी। तत्पश्चात्, दिया गया अनुमोदन स्वतः व्यपगत हो जायेगा, जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा विशेष रूप से उसका विस्तार नहीं कर दिया जाता।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असाधारण/123/18]

हल्दिया गोदी-॥ में कोलकाता पत्तन न्यास की भूमि हेतु किराया अनुसूची

I. भूमि:

भूमि का ब्यौरा	प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह किराए/लाइसेंस की दर
हल्दिया डॉक - ॥ में भूमि	1417/-रुपए

II. अन्य प्रभार:

(क) हल्दिया गोदी-॥ भूमि से लगे तटाग्र भाग के उपयोग हेतु प्रभार भूमि के निष्पारित किराए/लाइसेंस शुल्क का 50% अर्थात् प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह 709/- रु. होगा।

(ख) मार्गाधिकार अनुमति शुल्क निम्नानुसार वसूल किया जाएगा:—

(i). टेलीफोन लाइनें, जलापूर्ति लाइनें, सीवरेज लाइनें एक खंभे पर कम बोल्टता की घरेलू विजली लाइनें आदि बिछाने के लिए प्रति कलेंडर वर्ष 1500 रु. की दर से अथवा इसका भाग मार्गाधिकार अनुमति प्रभार के रूप में वसूल किया जाएगा।

(ii). ऊपरी वाहकों और टॉवरों वाली अन्य बोल्टता वाली संप्रेषण लाइनों की अनुमति के लिए मार्गाधिकार अनुमति प्रभार उन ढांचों के संरक्षण में आने वाले क्षेत्र के लिए निष्पारित किराए के आधार पर वसूल किया जाएगा। भूमि के ऊपर अथवा नीचे कच्चा तेल ले जाने के लिए पाइप लाईन डालने पीओएस उत्पादों और अन्य लिखित कार्यों के लिए मार्गाधिकार अनुमति प्रभार निम्नानुसार वसूल किए जाएंगे:

मार्गाधिकार अनुमति प्रभारों के लिए एकल पाइप लाइनों द्वारा वेरे गए क्षेत्र की गणना पाइप लाइनों के व्यास और लंबाई के आधार पर की जाएगी। बहु परतीय पाइपलाइनों के स्टेकों के मामले में बहुपरतीय पाइपलाइनों के स्टेकों द्वारा वास्तव में अधिकृत क्षेत्र माना जाएगा और संबंधित उपयोगकर्ताओं की उस क्षेत्र से होकर गुजरने वाली पाइपलाइनों के व्यास और लंबाई के आधार पर उपयोगकर्ताओं के बिल में यथानुपात क्षेत्र के उपयोग हेतु लिखा जाएगा। सड़क, रेल, जेटी इत्यादि के साथ साझा किए गए क्षेत्र के संबंध में संबंधित उपयोगकर्ताओं से यह मानते हुए संबंधित क्षेत्र के 50% हेतु यथानुपात बिल में वसूल किया जाएगा कि उनके पास भूमि पर पूरा कब्जा नहीं है और उनके पास जो कुछ है वह केवल “मार्गाधिकार” है। जहां तक भूमिगत पाइपों का संबंध है, यदि उपयोगकर्ता यह प्रणालित करता है कि भूमिगत क्षेत्र पर पाइपलाइनों के ऊपर के सतही क्षेत्र का वास्तविक कब्जा उनके पास नहीं है तो मार्गाधिकार अनुमति प्रभारों की वसूली के लिए ऐसी पाइपलाइनों के अधिकृत क्षेत्र, पाइपलाइनों के व्यास और लंबाई का 50% मानी जाएगी।

III. टिप्पणियां:

क. वार्षिक वृद्धि और दर अनुसूची में संशोधन

(1) दर अनुसूची में दर्शायी गई सभी दरों में इस तात्कालिक दर अनुसूची के लागू होने की तारीख से एक वर्ष के समापन के पश्चात् एवं इसके पश्चात् प्रत्येक एक वर्ष के बाद स्वतः 2% प्रति वर्ष की वृद्धि होगी तथा इन बढ़ी हुई दरों को संबंधित वर्ष की प्रचलित दर अनुसूची माना जाएगा।

ख. भूमि आबंटन की सोपाधिकताएं

ख.1. भूमि का आबंटन पत्तन सुविधाओं की स्थापना पत्तन के प्रचालनों से संबंधित प्रत्यक्ष कार्यों और/अथवा केंद्रीय सरकार द्वारा जारी प्रचलित भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधानों के अनुसार पत्तन संबंधी कार्गों और समुद्री व्यापार में सहायक कार्यों के लिए दिया जाएगा।

ख.2. भूमि का आबंटन लीज/लाइसेंस आधार पर किया जा सकता है।

ख.3. पट्टा (लीज)

1. निम्नलिखित मामलों को छोड़कर भूमि का पट्टा, ऐसे प्लॉटों के आरक्षित मूल्य से अधिक मूल्य पर प्रति स्पर्धात्मक बोली प्रक्रिया के माध्यम से निविदा सह नीलामी पद्धति द्वारा निविदा आमत्रित करके प्रदान किया जाएगा, जो प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित अद्यतन दरमान होगा:—

- (i) पत्तन न्यास, जन सुविधाओं जैसे सीवेज संयंत्र, जल शोधन संयंत्र आदि की स्थापना के लिए मनोयन आधार पर स्थानीय निकायों को भूमि का आबंटन कर सकता है बशर्ते कि आबंटन पत्तन न्यास के हित में हो। ऐसी संस्थाओं को आबंटित भूमि का उपयोग विशुद्ध रूप से उसी उद्देश्य के लिए किया जाएगा जिस उद्देश्य के लिए भूमि आबंटित की गई है और किसी भी परिस्थिति में भूमि उपयोग में परिवर्तन नहीं किया जा सकता। ऐसे पट्टे के हस्तांतरण/उप किरायेदारी की अनुमति नहीं दी जाएगी। पत्तन न्यास मंडल नीचे पैरा (ii) में किए गए उल्लेख के अनुसार जन सुविधाओं की जैसे सीवेज संयंत्र, जल शोधन संयंत्र इत्यादि की स्थापना के लिए स्थानीय निकायों को पट्टे के किराए में रियायत दे सकता है बशर्ते कि वे नगर की अनुमोदित मुख्य योजना के अनुसार हो और पत्तन के उपयोग के लिए अपेक्षित नहीं हो।
- (ii) सरकारी विभागों, राज्य/केंद्रीय मंत्रालयों के अधीन सांविधिक स्थानीय निकायों, सांविधिक प्राधिकरणों/स्वयत्त संगठनों, केंद्रीय सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों, राज्य सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों और सुरक्षा एजेंसियों जैसे राज्य पुलिस, के.ओ.सु.बल तटरक्षक बल, जल सेना को भूमि की उपलब्धता एवं अद्यतन दरमान और मनोयन के आधार पर भूमि का आबंटन किया जा सकता है। जिन मामलों में, कोई केंद्रीय सार्वजनिक क्षेत्र का उपक्रम/राज्य सार्वजनिक क्षेत्र का उपक्रम निजी पक्ष/पक्षों के साथ मिलकर संयुक्त उद्यम की स्थापना करते हैं और उक्त केंद्रीय सार्वजनिक क्षेत्र का उपक्रम/राज्य सार्वजनिक क्षेत्र का उपक्रम/ सांविधिक प्रधिकरण प्रमुख प्रवर्तक है एवं जिसकी उक्त संयुक्त उद्यम में बड़ी हिस्सेदारी है, उन मामलों में पत्तन न्यास मंडल के अनुमोदन से उचित सुरक्षा उपायों को शामिल करके मनोयन आधार पर भी भूमि उनको आबंटन करने का निर्णय कर सकता है।

सुरक्षा एजेंसियों और सरकारी विभागों को वार्षिक पट्टा किराए में केवल 50% तक रियायत दी जा सकती है। तथापि, केओपीटी पत्तन के कार्य संचालन और मूलभूत सुरक्षा कार्यों के लिए आवश्यक सरकारी विभागों जैसे सीमाशुल्क, विद्युत विभाग, स्वास्थ्य विभाग को आबंटित की जाने वाली भूमि के संबंध में वार्षिक पट्टा किराए में 75% तक छूट देने पर विचार कर सकता है परंतु ऐसी रियायत पत्तन के कार्य संचालन के लिए आवश्यक मूलभूत प्रचालन उद्देश्यों के लिए अपेक्षित भूमि के छोटे टुकड़े के लिए ही दी जा सकती है इसके अतिरिक्त अन्य के लिए नहीं दी जा सकती। केओपीटी मंडल लिखित में कारण दर्ज करने के पश्चात् प्रत्येक मामले के आधार पर रियायत देने एवं रियायत की मात्रा पर निर्णय कर सकता है।

2. पट्टे की अवधि:

केओपीटी मंडल अधिकतम 30 वर्ष की संचयी अवधि के लिए पट्टे दे सकता है।

केंद्रीय सरकार के अनुमोदन से टैंक फर्मों, रिफाइनरियों इत्यादि जैसे अधिक पूँजी निवेश के मामलों में 30 वर्ष से अधिक के लिए भी पट्टे दिए जा सकते हैं।

सार्वजनिक निजी सहभागिता वाली परियोजनाओं के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा परियोजना के अनुमोदन को परियोजना की भूमि के लाइसेंस के लिए अनुमोदन माना जाएगा।

3. मनोनयन से इतर पट्टे प्रदान करने की पद्धति

(क) पत्तन या तो (i) पूरी पट्टा अवधि के लिए एक बारगी अपफ्रंट राशि के भुगतान और वर्तमान पट्टा अवधि के लिए प्रतिवर्ष 1/-रु. प्रति वर्ग मीटर के नाममात्र के पट्टे किराए के भुगतान अथवा (ii) वार्षिक पट्टा किराया आधार पर भूमि पट्टे पर दे सकता है।

(ख) निविदा सह नीलामी पद्धति के माध्यम से पट्टे प्रदान करने के लिए बोली मानदंड निम्नानुसार होंगे:

(i) अपफ्रंट भुगतान आधार पर: आरक्षित मूल्य वार्षिक 2% की वृद्धि के साथ अद्यतन किये गये दरमानों पर परिकलित वार्षिक पट्टा किराए की कुल राशि की एनपीवी होगी। छूट कारक भारतीय रिजर्व बैंक के नवीनतम बुलेटिन के अनुसार सर्वाधिक लंबी अवधि की जीसैक दर होगा।

(ii) वार्षिक पट्टा किराया आधार पर: आरक्षी मूल्य अद्यतन दर अनुमूल्य पर परिकलित वार्षिक पट्टा किराया होगा।

टिप्पणी: दोनों मामलों में, बोली दाताओं को आरक्षी मूल्य से अधिक अपफ्रंट भुगतान/वार्षिक पट्टा किराया उद्धरत करना होगा।

4. नामांतरण: निम्नलिखित मामलों को नामांतरण के मामले माना जाएगा और ऐसे नामांतरण की अनुमति प्रदान करने के लिए 12 माह के किराए (देय करों, ड्यूटी, उपकरों को छोड़कर) के 5% के बराबर शुल्क अथवा 20000/-रु. जो भी अधिक हो, वसूल किए जाएंगे:

- (i) पट्टाधारी की मृत्यु के मामले में, कानूनी वारिस या विधि व उत्तराधिकारी या प्रतिनिधि को हस्तांतरण।
- (ii) न्यायालय के आदेश से हस्तांतरण कंपनी पंजीयक के अनुसार नए निगमन प्रमाण पत्र के अनुसार हस्तांतरण।
- (iii) पट्टाधारी के दिवालिया अथवा परिसमाप्त होने के परिणामस्वरूप हस्तांतरण।
- (iv) वृद्धावस्था, वीमारी अथवा किन्हीं अन्य वैध कारणों से किसी भी कानूनी वारिस को निःशुल्क हस्तांतरण।

5. पट्टों का हस्तांतरण: पट्टाधारी को केओपीटी मंडल से पूर्वानुमोदन प्राप्त करने के पश्चात् वर्तमान नियमों के अनुसार पट्टा हस्तांतरण करने की अनुमति दी जा सकती है वर्तमान के अनुसार नए निगमन प्रमाण पत्र के अनुसार हस्तांतरण पट्टे की शेष अवधि के लिए पत्तन की भूमि उपयोग नीति के अनुसार होगा। ऐसे हस्तांतरण से पहले, केओपीटी निम्नानुसार वसूली करेगा:—

(i) अपफ्रंट आधार पर पट्टा देने के मामले में: उन भूमियों के मामले में जिनमें भूमियां अपफ्रंट किराया आधार पर पट्टे पर दी गई थीं, उन मामलों में, वर्तमान नियमों के अनुसार, अंतरित व्यक्ति के निम्नलिखित का भुगतान करने को सहमत होने की शर्त पर हस्तांतरण की अनुमति दी जा सकती है।

(क) शेष अवधि के लिए यथानुपात आधार पर परिकलित अग्रिम किराए के भुगतान का वचनबंध, और

(ख) हस्तांतरण के समय तक देय यथानुपात अपफ्रेंट किराए के 50% के बराबर शुल्क।

- (ii) वार्षिक पट्टा किराया आधार पर पट्टे देने के मामले में हस्तांतरण की निम्नलिखित शर्तों के अधीन अनुमति दी जाएगी:
 - (क) शेष अवधि के लिए वार्षिक पट्टा किराए के भुगतान का वचनबंध, और
 - (ख) मूल पट्टेधारी द्वारा हस्तांतरण के समय तक देय कुल पट्टे किराए के 50% के बराबर शुल्क।
- (iii) जहां भूमि प्रारंभ में मनोनयन आधार पर अथवा पट्टा किराया की रियायती दर पर आबंटित की गई थी वहां पट्टा हस्तांतरण की अनुमति नहीं दी जाएगी।
- (iv) जिन मामलों में अंतरिक पट्टे के हस्तांतरण से लाभांश प्राप्त करना है उन मामलों में ऐसे लाभांश का 50% केओपीटी को भुगतान किया जाएगा।

6. बंधक (गिरवी): केओपीटी लीज होल्ड हित को गिरवी रखने के लिए विष्यात वित्तीय संस्थाओं/अनुसूचित बैंकों के पक्ष में अनापति देगा। यह, इस शर्त के अधीन होगा कि केओपीटी का उन पर पहला प्रभार धारित होगा और शुल्क दर अधिकार सुरक्षित रहेगा, जैसा बोर्ड द्वारा निर्णय लिया जाये।

7. उप किराएदारी:

- (i) मौजूदा पट्टेधारी को पट्टे पर दिए गए परिसरों को अन्य पक्ष को आगे, उसी उद्देश्य के लिए जिस उद्देश्य हेतु वास्तव में पट्टे आबंटित किए गए थे, उप किराए पर/आंशिक रूप से उप किराए पर देने की अनुमति दी जा सकती है बश्तें कि पट्टा विलेख में इसके लिए उचित प्रावधान हो। इसके अतिरिक्त, ऐसे उप किराएदारी का उद्देश्य भूमि उपयोग योजना के अनुसार होगा। इसकी अनुमति देने से पहले पत्तन पूरी उप पट्टा अवधि के लिए पट्टेधारी द्वारा उप पट्टेधारी से वसूल किए गए किराए का 50% वसूल करेगा इस का विचार किए बिना कि क्या भूमि वास्तव में अपफ्रेंट आधार पर आबंटित की गई है अथवा वार्षिक किराया आधार पर। यह स्पष्ट किया जाता है कि मूल पट्टेधारी पट्टा किराए के भुगतान और पट्टे के निबंधनों एवं शर्तों के अनुपालन के लिए जिम्मेदार होगा। आगे, यह भी स्पष्ट किया जाता है कि पट्टे पर लिए गए परिसरों में उप किराया शुल्क वसूल करने के लिए पट्टे पर दी गई भूमि पर निर्मित संरचनाएं भी शामिल होंगे। एफटीजैड, एसईजैड इत्यादि के मामले में, जहां व्यापार केवल उप किराए दारी पर आधारित है, वहां उप किराए शुल्क की वसूली में छूट दी जा सकती है।
- (ii) मनोनयन आधार पर दिए गए पट्टों के लिए उप-किराएदारी की अनुमति नहीं दी जाएगी।

8. पट्टे पर दी गई भूमि के उपयोग में परिवर्तन—

पूर्व में आवेदन-पत्र प्राप्त होने पर पट्टे पर दी गई भूमि के उपयोग में परिवर्तन की अनुमति इस शर्त के अधीन दी जा सकती है कि ऐसा परिवर्तन भूमि उपयोग योजना एवं पट्टे की प्रसंविदा के अनुरूप हो तथा निम्न भुगतान किया गया हो-

- (i) नए उपयोग के लिए उद्देश्य के परिवर्तन की तिथि से लागू अद्यतन दरमान के अनुसार यथा लागू उच्चतर किराया दर पर भुगतान किया गया हो। यदि, वर्तमान दर प्रस्तावित नए उपयोग की दर से अधिक है तो वर्तमान दर पट्टा करार के अनुसार वार्षिक वृद्धि के साथ जारी रहेगी, और

(ii) 6 माह पट्टे किराए (ऊपर 8 (i) के अनुसार लागू) के बराबर शुल्क एवं देय कर का भुगतान किया गया हो।

9. समापन और जुर्माना लगाना:

- (क) यदि पट्टे पर दी गई भूमि का उपयोग उस उद्देश्य के लिए नहीं किया जाता है जिस उद्देश्य के लिए दी गई है। (इसके आबंटन के दो वर्ष के अदरं अथवा केओपीटी मंडल द्वारा लिए गए निर्णय के अनुसार) तो पट्टा समाप्त कर दिया जाएगा और केओपीटी इस प्रकार आबंटित भूमि का पुनः कब्जा ले लेगा।
- (ख) यदि कोई पट्टाधारी पट्टा करार के किसी प्रावधान का उल्लंघन करता है तो केओपीटी मंडल के पास उस उल्लंघन की प्रकृति/मात्रा के अनुसार पट्टाधारी पर उचित जुर्माना लगाने अथवा पट्टा समाप्त करने का अधिकार सुरक्षित होगा। ऐसा जुर्माना पट्टाधारी को मत प्रकट करने का उचित अवसर देने के पश्चात् लगाया जा सकता है।
10. केओपीटी का कब्जा वापिस लेने एवं एमजीटी लगाने का अधिकार: (क) केओपीटी के पास पट्टा अवधि समाप्त होने से पहले पट्टे पर दी गई भूमि जनहित में वापिस लेने का अधिकार होगा। ऐसे मामलों में, केओपीटी बोर्ड अपने विवेकानुसार भूमि की उपलब्धता की शर्त पर पट्टाधारी को भूमि उपयोग योजना के अनुसार किसी अन्य उपयुक्त स्थान पर कार्यों को पुनःस्थापित करने का विकल्प दे सकता है अथवा यदि भूमि अपक्रंत आधार पर पट्टे पर दी गई है तो आनुपातिक अग्रिम शुल्क लौटा सकता है। (ख) केओपीटी को यदि उपयुक्त लगे केओपीटी के पास नए पट्टे के लिए शर्तों के अनुसार न्यूनतम निश्चित व्यापार/न्यूनतम निर्धारित करने का विकल्प होगा।

ख-4. भूमि का अन्य उपयोग:

- (i) किसी सार्वजनिक प्राधिकरण के साथ पत्तन के आवश्यकता अथवा पत्तन के विकास के लिए जब कोई संयुक्त उपक्रम स्थापित किया जाता है तो ऐसी परियोजनाओं के लिए नवीनतम दर अनुसूची पर मूल्यांकित अपेक्षित भूमि ऐसे संयुक्त उपक्रमों में पत्तन का समान हिस्सा होगा।
- (ii) पत्तन न्यास धार्मिक उद्देश्यों के लिए धार्मिक संस्थानों अथवा राजनीतिक संस्थानों को भूमि के आबंटन के किसी भी प्रस्ताव पर विचार नहीं करेगा।
- (iii) सार्वजनिक निजी भागीदारी की परियोजनाओं के संबंध में, बोली के चरण में, बोलीदाताओं को अनुमोदित वार्षिक वृद्धि के साथ नवीनतम दर अनुसूची के आधार पर वार्षिक पट्टा किराया बताया जाएगा। स्थायी सुविधाओं के लिए आबंटित भूमि के संबंध में आबंटित भूमि का पट्टा किराया अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के साथ नवीनतम दर अनुसूची पर आधारित वार्षिक पट्टा किराए के अनुसार उपयोगकर्ता से वसूल किया जाएगा।

ख-5. लाइसेंस:

भूमि का लाइसेंस केवल पत्तन संबंधी कार्यों एवं जिन मामलों में पट्टा आधार पर ऐसे आबंटन करने व्यावहारिक नहीं होगे उन मामलों में दिया जा सकता है। ऐसे लाइसेंस सामान्यतः निविदा सह नीलामी प्रक्रिया द्वारा दिए जाएंगे। जिन मामलों में निविदा सह नीलामी संभव नहीं है उन मामलों में नवीनतम अद्यतन दर अनुसूची से लाइसेंस आधार पर भूमि आबंटित की जा सकती है। इसके अलावा, भूमि के लाइसेंस के मामले में, नीचे दी गई अन्य शर्तें एवं पद्धति भी लागू होगी:

- लाइसेंस अधिकतम 11 माह के लिए होगा। केओपीटी के विवेकानुसार लाइसेंस अवधि का नवीकरण किया जा सकता है। यदि लाइसेंसधारी लाइसेंस का नवीकरण कराना चाहता है तो नवीकरण के लिए केओपीटी के संबंधित प्राधिकारी के समक्ष पहले से आवेदन करना होगा।

2. लाइसेंसधारी आबंटित भूमि का उपयोग उसी उद्देश्य के लिए करेगा जिस उद्देश्य के लिए लाइसेंस दिया गया है। उपयोग में किसी भी परिवर्तन की अनुमति नहीं होगी। आबंटित स्थान को किराए पर नहीं दिया जाएगा/हस्तांतरित नहीं किया जाएगा।
3. दोनों पक्ष 7 दिन के नोटिस पर लाइसेंस समाप्त कर सकते हैं। लाइसेंस समाप्त होने पर किसी भी क्षतिपूर्ति के दावे पर विचार नहीं किया जाएगा।
4. लाइसेंसधारी केओपीटी द्वारा समय-समय पर जारी किए गए नियमों एवं निर्देशों का पालन करेगा। यदि लाइसेंसधारी ऐसे नियमों अथवा निर्देशों की अपेक्षा करता है तो पत्तन लाइसेंस समाप्त कर सकता है।
5. लाइसेंसधारी माल संचयन के संबंध में गोदी सुरक्षा अथवा विस्प्रोरक विभाग अथवा किसी अन्य सक्षम प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर जारी किए गए नियमों अथवा विनियमों का पालन करेगा।
6. (i) लाइसेंस के अंतर्गत भंडारित कार्गों पूरी तरह से लाइसेंसधारी के जोखिम एवं जिम्मेदारी पर होगा। लाइसेंसधारी स्वयं आबंटित स्थान पर भंडारित कार्गों की सुरक्षा और अन्य द्वारा उस स्थान के किसी भी अनाधिकृत अधिभोग को रोकने के लिए चौकीदार तैनात करेगा।

(ii) लाइसेंसधारी स्वयं आबंटित भूमि और आस-पास के क्षेत्र को स्वच्छ एवं साफ रखने की व्यवस्था करेगा।

(iii) लाइसेंसधारी स्वयं लाइसेंसधारी का नाम, प्लेट नंबर एवं लाइसेंस की वैधता दर्शाने वाला साइन बोर्ड लगाएगा।
7. लाइसेंसधारी मौजूदा दरमान के अनुसार लाइसेंस शुल्क के भुगतान के अतिरिक्त यथा लागू नगर निगम कर, यदि अपेक्षित हो, का भी भुगतान करेगा।
8. दर अनुसूची में निर्धारित लाइसेंस शुल्क में इस तात्कालिक दर अनुसूची के लागू होने की तिथि से एक वर्ष के समाप्तन के पश्चात एवं इसके पश्चात प्रत्येक वर्ष के बाद स्वतः 2% की वृद्धि होगी और इस बढ़ी हुई दर को संबंधित वर्ष का मौजूदा अनुसूचित किराया माना जाएगा एवं जो आगे से ऐसे लाइसेंसों/अधिभोगों पर लागू होगा।
9. प्रारंभ में दी गई लाइसेंस अवधि का कुल लाइसेंस शुल्क अग्रिम में जमा करना होगा और प्रतिभूति जमा के रूप में केवल एक माह का लाइसेंस शुल्क जमा कराना होगा।

केओपीटी के देय बकायों, यदि कोई हो, के समायोजन के पश्चात केओपीटी को संबंधित खाली बाधा मुक्त भूमि के शांति पूर्व तरीके से सौंपने के अनुसार लाइसेंसधारी को प्रतिभूति जमा लौटा दी जाएगी।
10. लाइसेंसधारक द्वारा भूमि अथवा रेलपथ का अतिक्रमण अथवा अप्राधिकृत कब्जा करने से अनुसूचित लाइसेंस फीस की दस गुना दर पर दंड की अदायगी की जाएगी तथा पत्तन की संपत्तियों को पहुंचाई गई क्षतियों की भरपाई संबंधी लागत बसूल की जाएगी। यदि लाइसेंसधारक, नोटिस दिए जाने पर भी अतिक्रमण किए गए क्षेत्र से कार्गों को हटाने में विफल रहता है तो पत्तन द्वारा किसी और स्थल पर लाइसेंसधारक के जोखिम एवं लागत पर कार्गों को हटाया जाएगा तथा सामान्य दर से दस गुना ज्यादा दर पर दंडात्मक लाइसेंस फीस, कार्गों द्वारा अधिग्रहीत उस जगह पर लगाई जाएगी, जहां से कार्गों हटाया गया है।
11. लाइसेंस की समाप्ति /रद्द होने/ पर्यवसान/बब्ल होने पर यदि लाइसेंसधारक अप्राधिकृत रूप से कब्जा जमाए रखता है तो लाइसेंसधारक को गलत प्रयोग एवं कब्जे के लिए मुआवजा तब तक निम्नलिखित दरों पर अदा करना होगा, जब तक कि खाली कब्जा प्राप्त नहीं हो जाता:

पहले 30 दिन	प्रचलित दरमान के अनुसार दर की 3 गुना
अगले 30 दिन	प्रचलित दरमान के अनुसार दर की 5 गुना
अप्राधिकृत कब्जा 60 दिन से ऊपर जारी रहने पर	प्रचलित दरमान के अनुसार दर की 10 गुना

12. लागू करों के साथ लाइसेंस शुल्क क्षतिपूर्ति प्रभार, अन्य बकायों का भुगतान, बिलों/ अथवा मांग नोटिस में निर्धारित तिथि तक करना होगा।
13. लाइसेंस फीस, भूमि का कब्जा सौंपने की तारीख से तथा लाइसेंसधारक द्वारा सीमांकन पर पाई जाने वाली भूमि के वास्तविक क्षेत्र के कब्जे की तारीख से प्रभारित की जाएगी।

14. लाइसेंसधारक, केओपीटी की संपत्तियों को कोई क्षति नहीं पहुंचाएगा। तथापि, यदि कोई क्षति पहुंचाई जाती है तो लाइसेंसधारक को अपनी लागत पर क्षति को ठीक करना होगा तथा केओपीटी की संतुष्टि के अनुसार व्यवस्था करनी होगी।

बी-6. अन्य शर्तें

1. अन्य प्रभार:

(क) किराया/लाइसेंस शुल्क अतिरिक्त, पट्टेधारों/लाइसेंसधारकों को निम्नलिखित शुल्क का भुगतान करना होगा:

- (i) नगर पालिका कर इत्यादि जैसा लागू हो
- (ii) वास्तविक विद्युत प्रभार/जल प्रभार तथा वास्तविक राशि पर और यदि विद्युत/जल की आपूर्ति केओपीटी के स्रोतों से की जाती है तो 19.25% ऊपरी प्रभार के रूप में अलग से देय होगा।

(ख) पट्टेधारी/लाइसेंसधारी को हस्तांतरित भूमि के संबंध स्वामी के नगर निगम करों को छोड़कर पट्टेधारियों/लाइसेंसधारियों या स्वामियों या अधिभोगियों द्वारा हस्तांतरित भूमि /उस पर बनाई गई किसी फैक्ट्री और/अथवा भवन अथवा संरचना के संबंध में किसी भी जोखिम के लिए अथवा अथवा किसी भी समय आकलित अथवा वसूल किए जाने वाले अथवा लगाए जाने वाले अथवा देय बीमा नीति के संबंध किस्त और सभी वर्तमान एवं भावी दरों, जीएसटी, उपकरों, ड्यूटी, प्रभारों, आकलनों, व्ययों का भुगतान करना होगा।

2. प्रतिभूमि (सिक्योरिटी) जमा:

प्रतिभूमि जमा को निम्न प्रकार से वसूल किया जाएगा:—

(क) पट्टों के संबंध में:-

- (i) अपफ्रेंट आधार पर पट्टे के मामले में 1/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष की दर से दो वर्ष किराए के बराबर बिना ब्याज वाली प्रतिभूति जमा की वसूली की जाएगी।
- (ii) वार्षिक पट्टा किराया आधार पर पट्टे के मामले में अद्यतन दरमान के अनुसार दो वर्ष के किराये के बराबर बिना ब्याज वाली प्रतिभूति जमा की वसूली की जाएगी।
- (iii) पट्टा अवधि समाप्त होने के बाद प्रतिभूति जमा (बिना किसी ब्याज के) देय/क्षति के समायोजन की शर्त पर प्रतिदेय है।

(ख) लाइसेंस के मामले में:

- (i) 11 महीने के लाइसेंस आधार पर भूमि के आबंटन के मामले में, 3(तीन) महीने के लाइसेंस शुल्क (भूमि के लिए बुनियादी लाइसेंस शुल्क) के बराबर बिना ब्याज वाली प्रतिभूति जमा के साथ 15% प्रशासनिक जमा की वसूली की जाएगी।
- (ii) यदि लाइसेंसधारी आरंभ में दी गई लाइसेंस अवधि का पूरा लाइसेंस शुल्क अग्रिम में भुगतान करने का चयन करता है तो 1(एक) महीने के लाइसेंस शुल्क (भूमि के लिए आधारिक लाइसेंस शुल्क) के साथ 15% प्रशासनिक जमा को बिना ब्याज वाली प्रतिभूति जमा के रूप में जमा करना होगा।
- (iii) प्रतिभूति जमा क्षति की देयताओं के समायोजन की शर्त पर लाइसेंस अवधि के समाप्तन के बाद प्रतिदेय है।

3. अतिक्रमण की क्षतिपूर्ति :

की जा रही अन्य उचित कार्रवाई और बिना किसी पूर्वागृह के अतिक्रमण के पहले महीने हेतु कोलकाता पत्तन न्यास की भूमि/ विलिंडिंग के अतिक्रमण के लिए दर सूची (एसओआर) के अनुसार 3 (तीन) गुणा किराया दर/लाइसेंस शुल्क पर क्षतिपूर्ति वसूल की जाएगी। अतिक्रमण के अगले दो महीनों के लिए क्षतिपूर्ति को लागू किराया सूची (एसओआर) के अनुसार किराया दर/लाइसेंस शुल्क की 5 (पांच) गुणा संबंधित क्षेत्रीय दर पर वसूल किया जाएगा इसके बाद भी यदि अतिक्रमण जारी रहता है तो अतिक्रमित क्षेत्रों के लिए क्षतिपूर्ति को लागू किराया सूची (एसओआर) के अनुसार 10 (दस) गुणा संबंधित क्षेत्रीय किराया दर/लाइसेंस शुल्क वसूल किया जाएगा।

4. मुआवजा:

पट्टा/लाइसेंस की समाप्ति/समापन पर, नोटिस प्राप्त होने के बावजूद अथवा उपयोगकर्ता के बदलने पर, पट्टा/लाइसेंस को जब्त करने, हस्तांतरण इत्यादि के मामले में यदि पट्टेदार/लाइसेंसधारी परिसर के मामले में यदि पट्टेदार/लाइसेंसधारी परिसर को अनधिकृत रूप से अधिभोग करना जारी रखता है तो पट्टेदार अथवा लाइसेंसधारी से परिसर को गलत ढंग से उपयोग अथवा अधिभोग करने के लिए अद्यतन किराया सूची (एसओआर) पर आधारित 3 गुणा वार्षिक पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क पर मुआवजा उस समय तक लिया जा सकता है जब तक कि पोर्ट द्वारा खाली जगह का कब्जा नहीं ले लिया जाता। यह प्रावधान उन बातों को छोड़कर भी लागू होंगे कि चाहे इन्हें पट्टा विलेख/लाइसेंस करार/रियायत करार में शामिल किया गया है या नहीं। यदि भूमि को अपक्रंत आधार पर आवंटित किया जाता है तो समान वार्षिक किराए का परिकलन यथानुपात आधार पर किया जाएगा।

5. किराया/लाइसेंस शुल्क इत्यादि का भुगतान।

- (i) वार्षिक पट्टा किराया आधार पर भूमि/विलिंडिंग के भावी पट्टे के मामले में पट्टेदार द्वारा वार्षिक किराए का भुगतान अग्रिम रूप में किया जाएगा।
- (ii) किराया/लाइसेंस फीस को चाहे मांग की जाए या नहीं फिर भी लाइसेंसधारी/पट्टेदार द्वारा उस अनुवर्ती मान के 15वें दिन या उस दिन से पहले किराया/लाइसेंस फीस का भुगतान किया जाएगा जिस महीने के लिए किराया/लाइसेंस शुल्क इत्यादि देय हैं।
- (iii) मार्गाधिकार अनुमति (वे लीव परमिशन) के मामले में, मार्गाधिकार अनुमति शुल्क की मांग की जाए अथवा नहीं फिर भी संबंधित पक्षकार द्वारा उस शुल्क का उस अनुवर्ती कैलेंडर वर्ष के 15वें दिन को या उससे पहले भुगतान किया जाएगा जिस कैलेंडर वर्ष के लिए अनुमति शुल्क इत्यादि देय है।
- (iv) पट्टेदार/लाइसेंसधारी द्वारा किसी अन्य शुल्क का भुगतान, नोटिस जारी होने की तारीख से 15 दिनों के अंदर, किया जाएगा।

6. जुर्माना ब्याज़:

बकाया किराया, लाइसेंस शुल्क, मुआवजा/अधिभोग संबंधी प्रभार/पानी का बिल और अन्य मांगों (जिन्हें बिल/बीजक/मांग नोटिस में दर्शाया गया है) का भुगतान यदि नियत तिथि के एक महीने की अंदर नहीं किया जाता है तो वसूली नियत तिथि से 12% के साधारण ब्याज पर जाएगी। उपर्युक्त ब्याज दरें निम्नलिखित पर लागू होंगी:-

(क) सभी आगामी पट्टों, लाइसेंसों और मार्गाधिकारों एवं अन्य अनुमतियों।

(ख) मुआवजा/अधिभोग संबंधी प्रभारों के अंतर्गत मौजूदा और आगामी अधिभोग के सभी मामले।

- (i) उन पट्टों/लाइसेंसों (पहले निर्धारित/समाप्त हो चुके) की बहाली के मामले में, जहां बिल/बीजक/मांग नोटिस को जारी करना रोक दिया गया था वहां पट्टेदार/लाइसेंसधारी किराया/ लाइसेंस शुल्क इत्यादि के साथ उस देय ब्याज का भुगतान करेगा जो पूर्ववर्ती महीने के भुगतान की नियत तिथि के रूप में प्रत्येक महीने के 15वें दिन को माना जायेगा जिसे पट्टे/लाइसेंस की बहाल करने की अवधि के रूप में विचार किया गया है।
- (ii) ब्याज की वसूली के उद्देश्य से 'देय तिथि' वह तिथि होगी जैसी संबंधित बिल बीजक/मांग नोटिस इत्यादि में वर्णित है।

7. भूमि नीति दिशा-निर्देशों की अनुप्रोज्यता

यदि इस कार्यसूची की वैधता के दौरान किसी भी समय पर भूमि नीति दिशानिर्देशों का पालन करते हुए ऊपर वर्णित प्रावधानों के बीच कोई विसंगति/मतभेद पाया जाता है तो भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधान मान्य होंगे।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 21st June, 2018

No. TAMP/10/2018-KOPT.— In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Kolkata Port Trust (KOPT) for revision of schedule of rent for KOPT's land at Haldia Dock Complex – II as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/10/2018-KOPT

Kolkata Port Trust

Applicant

QUORUM

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

O R D E R
(Passed on this 8th day of June, 2018)

This case relates to a proposal received from Kolkata Port Trust (KOPT) for revision of schedule of rent for KOPT's land at Haldia Dock Complex (HDC) – II.

2.1. The existing Schedule of Rent (SOR) for KOPT's land at HDC – II was approved by this Authority vide its Order No. TAMP/40/2011-KOPT dated 14 February 2012. This Order was notified in the Gazette of India on 14 March 2012 vide Gazette No. 64. Accordingly, the SOR came into effect from 13 April 2012 after expiry of 30 days period from the date of notification of the Order in the Gazette and was valid for a period of 5 years i.e. upto 12 April 2017.

2.2. Thereafter, the KOPT vide its correspondences had requested for extension of validity of the existing rentals on the ground that it has engaged a valuer for the purpose of revising the rentals and that it would require some time to carry out the valuation of land at Shalukkhali.

2.3. Based on the request made by KOPT and considering the time required for processing the proposal to be filed by the KOPT and in order to avoid a vacuum in the SOR of KOPT, this Authority considered the request made by KOPT and has extended the validity of SOR at periodic intervals. On the last occasion, the validity was extended upto 31 March 2018 vide Order dated 19 January 2018.

2.4. While extending the validity, it has been stipulated that the annual escalation of 2% will continue to apply during the extended validity period of the Rent Schedule for the land of KOPT at Shalukkhali, Haldia Dock – II. It has also been indicated in the extension Orders that the annual escalation of 2% is only a provisional arrangement to avoid vacuum in

lease rentals and that the lease rentals to be fixed for the land of KOPT at Haldia Dock – II, based on a proposal to be filed by KOPT in this regard, would have to be given a retrospective effect from 13 April 2017, as the Land Policy Guidelines requires this Authority to fix lease rentals every five years.

2.5. Further, while extending the validity, the KOPT was advised to file its proposal for revision of Rent Schedule, following the amended Land Policy Guidelines, 2014, issued by the Government, by 31 January 2018.

3.1. In this backdrop, the KOPT vide its letter No. Ad/E/1032/SD/Shalukkhali/V/7109 dated 9 February 2018 has filed its proposal following amended Land Policy Guidelines, 2014, for fixation of Schedule of Rent for KOPT's land at HDC – II. At our request, the KOPT vide its email dated 28 February 2018 has furnished the contact details of the users / user organizations to be consulted in the case in reference.

3.2. Thereafter, the KOPT vide its email dated 5 March 2018 has stated that some inadvertent calculation/ typographical errors under para 9 of the Valuation Report have been corrected by Valuer and that the Valuer has submitted a revised report to KOPT. Accordingly, the KOPT has forwarded the revised valuation report and has requested to consider the revised Valuation Report. The KOPT has also stated that there is no change in proposed rate of rent of land at Haldia Dock-II and that the rentals are same as proposed by KOPT vide its earlier letter dated 9 February 2018.

4.1. The KOPT has prepared the proposal based on the valuation Report of December 2017 of M/s. Associated Valuers who were engaged by the KOPT as a valuer for the valuation purpose and in terms of "Land Policy Guidelines 2014 issued by the Ministry of Shipping on 17 July 2015. The salient points of the Valuation Report submitted by the Valuer (as reflected in the Agenda note placed by the KOPT before its Board of Trustees) are as follows:

- (i). The entire KOPT land at HDC-II of 162.84 acres abutting the river Hooghly is for development of dock and dock related facilities including jetties, terminals, storage facilities/ tankages, allied facilities for cargo evacuation etc.
- (ii). State Govt. ready reckoner is not available in West Bengal.
- (iii). No tender rates of the port land at HDC-II are available.
- (iv). The highest rate of transaction of land parcels in the vicinity mouzas in the last 3 years obtained from the sub-Registry Office has been considered for valuation of the subject land in line with the provision of the Land Policy Guidelines. Based on actual transaction rate, relevant issues including those mentioned below have been factored in for arriving at the market value of land at HDC-II.
 - (a). The relevant transaction in last 2-3 years in the vicinity are mostly for rural residential use.
 - (b). The Baastu (residential) purpose rates and industrial purpose rates in the adjacent mauzas vary to the tune of 16-19%, as seen from the online portal of the Directorate of Registration and Stamp Revenue, Govt. of West Bengal.
 - (c). To remove inconsistencies between the subject area and comparable land parcel in terms of area of the land parcel, suitable discount factor has been applied.
 - (d). The nature of utilization of the land at HDC-II which is for dock and dock related facilities is not comparable with the adjacent area. Such dock facilities have better infrastructural facilities, access, security etc.
 - (e). Calculation for the lease rentals for Haldia Dock Complex- II is as follows:

Highest sale transaction in the vicinity (for residential)	93450	Rupees per decimal
Add: 15% Premium (to factor difference in value of residential & industrial)	14018	Rupees per decimal
Add: 25% Premium (to factor availability of better infrastructure in port lands)	23363	Rupees per decimal
Less: 5% Discounting factor (to factor that larger plots will be priced lower)	4673	Rupees per decimal
Adopted value of industrial land (freehold)	126158	Rupees per decimal

Adopted value of industrial land (freehold) (1 acre = 100 decimal)	12615850	Rupees per acre
Area of freehold land	112.25	acres
Market Value of Industrial freehold land [112.25 x 12615850]	1416129163	Rupees
Base Value of leasehold land	12615850	Rupees per acre
Area of leasehold land	50.59	acres
Market Value of leasehold land [50.59 x 12615850]	638235852	Rupees
8% Return	51058868.1	Rupees
Less: 10% towards Property tax & other expenses	5105886.81	Rupees
Net Annual Return (NAR)	45952981.3	Rupees
Multiplication factor (considering alternative investment opportunity and without lease renewal clause)	9.84	---
Market Value of leasehold area	452177336	Rupees
Capital Value of entire land	1868306499	Rupees
Lease Rent @ 6% of Market value of land	112098390	Rupees per annum for 162.94 acres
	9341532.49	Rupees per month for 162.94 acres
	14.1668155	Rupees per month for 1 sq.m
	1416.68155	Rupees per month for 100 sq.m
Lease Rent proposed by KOPT (rounded off)	1417.00	Rupees per month for 100 sq.m

- (v). The valuer has recommended annual lease rent to be 6% of the market valuation of the land. The above is in conformity with the Land Policy Guidelines.
- (vi). Considering the suggested market value of land and yield of 6%, the rate of rent for the land at HDC – II has been assessed as ` .1417 per 100 sq. mtrs. per month. This rate is 4.4% higher than the current rate of ` . 1356.91 per 100 sq. mtrs. per month.
- (vii). The Land Allotment Committee (LAC) headed by the Dy. Chairman of HDC and comprising of General Manager (M&S), General Manager (Finance) i/c, General Manager (Traffic) i/c and Sr. Dy. Manager (Admn) as Members in its meeting held on 19 January 2018 has accepted the Valuation Report and has recommended the proposed rentals.

4.2. Accordingly, the proposal of KOPT is as follows:

“(i). Land:

Description of Land	Rate of rent/ licence fee per 100 sq. mtrs. per month
Land at Haldia Dock - II	`.1417/-

(ii). Other Charges:

(a). Charges for using the waterfront abutting HDC-II land shall be 50% of the scheduled rent/ licence fee of the land i.e. `.709 per 100 sq. mtrs. per month.

(b). Way leave permission fee will be charged as follows:

(i). For laying essential utility service lines like telephone lines, water supply lines, sewerage lines, low voltage domestic electric lines running on single pole etc. way leave charges shall be levied at the rate of `.1500/- per calendar year or part thereof.

(ii). For allowing overhead conveyors and high voltage transmission lines with towers, way leave charges will be charged on the basis of scheduled rent for the area coming in the alignment of the structures.

(iii). For laying pipelines carrying Crude Oil, POL Products and other Liquid Cargo over or under the ground, way leave charges will be levied as follows:

For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines shall be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline stacks shall be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails jetties etc. the respective users shall be billed pro-rata for 50% of the concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only ‘Right of Way’. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines shall be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.”

4.3. The KOPT has also proposed an annual escalation of proposed rentals at 2% per annum.

4.4. Further, the KOPT has stated that the Board of Trustees of KOPT in its meeting held on 29 January 2018 has approved the Rate proposal of the Land Allotment Committee (LAC). The copy of the Minutes of the Board is furnished by KOPT.

5. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy each of the KOPT proposal dated 9 February 2018 and letter dated 5 March 2018 was forwarded to the concerned users/ user organizations/ vide our letter dated 7 March 2018, seeking their comments. However, none of the users / user organizations have responded till the case was finalized.

6.1. Further, while acknowledging the proposal to KOPT vide our letter dated 7 March 2018, the KOPT was requested to furnish some information. The KOPT has responded vide its email dated 29 March 2018. The information sought by us and response of KOPT thereon is tabulated below:

Sr. No.	Information Sought by us	Reply of KOPT									
(i).	KOPT to clarify whether the land in HDC – II area is covered under the Land Use Plan of KOPT.	The KOPT land at Haldia Dock-II is not covered under the Land Use Plan of HDC. However, the entire land at Haldia Dock-II is for setting up of port facilities on the west bank of river Hoogly for expansion of HDC. The area is mandated to be utilized for setting up of riverine terminals /jetties and port related and port based facilities which will aid in growth of cargo to HDC, KOPT.									
(ii).	The proposal for 50% increase in way leave charges for laying essential utility service lines like telephone lines, water supply lines, sewerage lines, low voltage domestic electric line running on single pole, etc. from the existing rate of `1000/- per calendar year or part thereof to `1500/- per calendar year or part thereof, to be justified.	<p>The proposed increase (by 50%) from ` 1500/- per calendar year or part thereof to ` 2000/- per calendar year or part thereof is on the basis of similar percentage increase considered by TAMP in case of SOR for land and building of HDC notified in 2017 as may be seen from the table below:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rate as per HDC SOR notified in 2011 (per calendar year or part thereof)</th> <th>Rate as per revised HDC SOR notified in 2016 (per calendar year or part thereof)</th> <th>Percentage Increase [(II) over (I)]</th> </tr> <tr> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>` 1438/-</td> <td>` 2000/-</td> <td>40%</td> </tr> </tbody> </table>	Rate as per HDC SOR notified in 2011 (per calendar year or part thereof)	Rate as per revised HDC SOR notified in 2016 (per calendar year or part thereof)	Percentage Increase [(II) over (I)]	I	II	III	` 1438/-	` 2000/-	40%
Rate as per HDC SOR notified in 2011 (per calendar year or part thereof)	Rate as per revised HDC SOR notified in 2016 (per calendar year or part thereof)	Percentage Increase [(II) over (I)]									
I	II	III									
` 1438/-	` 2000/-	40%									

6.2. While furnishing the above response, the KOPT has stated that since the validity of existing SOR of KOPT's land at Haldia Dock-II is upto 31 March 2018 and since the subject proposal for revision of SOR is under consideration, TAMP may suitably consider the extension of the validity of the existing SOR beyond 31 March 2018 to avoid any void.

7. A joint hearing on the case in reference was held on 22 March 2018 at the KOPT premises in Kolkata. At the joint hearing, the KOPT has made its submissions.

8. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

9. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i). The Rent Schedule for the land at Haldia Dock – II of Kolkata Port Trust (KOPT) was last fixed by this Authority vide Order No.TAMP/40/2011-KOPT dated 14 February 2012. Vide the said Order, rent/licence fee of ` 1229/- per 100 sq. mtrs. per month was fixed for the Bare land in the Dock Interior Zone (inside custom bonded area). The said SOR came into effect from 13 April 2012 and was valid for a period of 5 years i.e. upto 12 April 2017. Thereafter, at the request of KOPT, this Authority has extended the validity of the existing Rent Schedule beyond 12 April 2017. On the last occasion, the validity of the Rent Schedule has been extended upto 31 March 2018. In this backdrop, the KOPT has come up with a proposal for revision of the Rent Schedule for the land at Haldia Dock – II. The proposal of KOPT has the approval of its Board of Trustees.
- (ii). The KOPT has filed its complete final proposal in March 2018. The said proposal alongwith the information/ clarification furnished by KOPT during the processing of the case, is considered in this analysis.
- (iii). This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 under Section 111 of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July 2015. The KOPT has, thus, come up with a proposal for revision of the Rent Schedule for the land at Haldia Dock – II, based on the provisions of the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014, as amended in July 2015.
- (iv). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). Accordingly, a LAC is seen to have been constituted in the case in reference, which has been headed by the Dy. Chairman of HDC and comprising of General Manager (M&S), General Manager (Finance) i/c, General Manager (Traffic) i/c and Sr. Dy. Manager (Admn) as Members of the Committee.
- (v). (a). As stated earlier, para 13(a) of the Land policy guidelines of July 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as may be identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.
- (b). In this connection, the LAC has observed from the Valuer's Report that the State Government Ready Reckoner rate is not available in West Bengal and there are no tenders for the land at

Haldia Dock – II. Therefore, the approach adopted by the Valuer for arriving at the market value of land based on the highest sale transaction rate in the vicinity and thereafter applying premium/ discount factors to remove inconsistencies between the subject area and comparable land parcels, has been considered by the LAC.

- (c). The entire land of Haldia Dock-II of 162.84 acre consists of 112.25 acre of free hold land and 50.59 acre of lease hold land. The premium/ discount factors considered by the Valuer on the highest sale transaction rate in the vicinity for valuation of free hold land of 112.25 acres are as follows:
 - (i). 15% premium on Residential sale transaction rate has been considered considering the general trend of difference in rate for Residential usage and industrial usage of vicinity land areas as noted from the reference valuers available from official website of Directorate of Registration and Stamp Revenue, Govt. of West Bengal.
 - (ii). A 25% Premium to factor availability of better infrastructure in port lands, as compared to the rural residential areas.
 - (iii). A 5% Discounting factor to factor the position that larger plots will be priced lower, as compared to smaller residential areas.
- (d). The market value has been arrived at by the Valuer for the lease hold industrial land by considering 8% Return on the market value of leasehold area, 10% reduction towards Property tax & other expenses and a Multiplication factor of 9.84 to consider alternative investment opportunities and without lease renewal clause.
- (e). Thus, market value of the entire land of 162.84 acres comprising of freehold land lease hold land has been arrived by the Valuer.
- (f). Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land [determined based on the five factors in accordance with para 13(a)] and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. Based on the derived market value of land for the land at Haldia Dock – II, the Reserve Price in terms of the Annual Lease Rent for the land at Haldia Dock – II has been recommended by the Valuer at 6% of the market value of land so derived.
- (g). Based on the above position, the LAC has accepted the recommendations contained in the Valuation Report of the Valuer. In other words, the market value of land as well as the Reserve Price in terms of the Annual Lease Rent for the land at Haldia Dock – II, as arrived at by the Valuer has been recommended by the LAC in its Report. Accordingly, the lease rental for the land at Haldia Dock - II has been recommended by the LAC at ₹ 1417/- per 100 sq.m per month.
- (h). Subsequent to recommendation of the LAC, the matter has been referred to the Board of Trustees of KOPT. The Board of Trustees has approved the Rate proposal of the LAC.
- (vi). Considering that the Annual Lease Rent derived by the Valuer taking into account the market value of the land has been recommended by the LAC and given that the Board of Trustees of KOPT has approved the recommendation of the LAC and since none of the users/ prospective bidders have objected to the rentals proposed by the KOPT, this Authority is inclined to prescribe the Lease Rent for the land at Haldia Dock – II at ₹ 1417/- per 100 sq.m per month. Incidentally, the proposed rental is seen to be about 4.4% higher than the escalated rate of ₹ 1356.91 per 100 sq. mtrs. per month, that prevailed as on February 2017, when the initial tariff period of 5 years came to an end.
- (vii). For using the waterfront abutting Haldia Dock – II, the KOPT has proposed levy of 50% of the scheduled rent/ licence fee at ₹ 709/- per 100 sq. mtrs. per month. Prescription of licence fee for the water area at 50% of the licence fee of abutting land is in line with the stipulation contained in Clause 12(I) of the amended Land Policy Guidelines of 2010 and hence is approved.
- (viii). The KOPT has proposed a 50% increase in way leave charges for laying essential utility service lines like telephone lines, water supply lines, sewerage lines, low voltage domestic electric line running on single pole, etc. from the existing rate of ₹ 1000/- per calendar year or part thereof to ₹ 1500/- per

calendar year or part thereof, on the ground that similar percentage increase was considered by this Authority while approving the way leave charges for laying essential utility service lines in March 2017, as part of the Rent Schedule for the lands and buildings of KOPT at Haldia. Considering that the LAC has recommended the way leave charges and the Board of Trustees of KOPT has approved the recommendation of the LAC and since none of the users/ prospective bidders have objected to the proposed way leave charges, the proposal of the KOPT in this regard is approved.

- (ix). The KOPT has proposed an annual escalation of 2% per annum after expiry of one year from the effective date of implementation of revised rentals. In this regard, it is relevant here to mention that Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Since the annual escalation rate of 2% is recommended by the LAC, approved by the KOPT Board of Trustees and is as per the provision of the Land Policy Guidelines of 2014, the proposed rate of 2% annual escalation is approved.
- (x). The KOPT has proposed various notes and conditionalities in the rent Schedule pertaining to the land at Haldia Dock – II. Many of the notes and conditionalities are seen to be in line with the stipulations contained in the amended Land Policy Guidelines, 2014. Remainder of the notes are seen to be as prescribed in the Rent Schedule for the lands and buildings of KOPT at Kolkata and Haldia in March 2017 and hence is approved.
- (xi). While extending the validity for the Rent Schedule for the land at Haldia beyond the initial validity period upto 12 April 2017, it has been stated that the annual escalation of 2% will continue to apply during the extended validity period of the Rent Schedule for the land of KOPT at Haldia Dock – II. It has also been indicated in the Orders that the annual escalation of 2% is only a provisional arrangement to avoid vacuum in lease rentals and that the lease rentals to be fixed for the land of KOPT at Haldia Dock – II, based on a proposal to be filed by KOPT in this regard, would have a retrospective effect from 13 April 2017, as the Land Policy Guidelines requires this Authority to fix lease rentals every five years. Accordingly, the revised rental approved in respect of Haldia Dock – II will be effective from 13 April 2017.

10.1. The revised Rent Schedule for Land at Haldia Dock – II is attached as **Annex**.

10.2. The revised Rent Schedule for the Land at Haldia Dock – II will be effective from 13 April 2017 and shall remain valid for a period of 5 years upto 12 April 2022. The approval accorded will automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./123/18]

Annex

SCHEDULE OF RENT FOR LAND OF KOLKATA PORT TRUST AT HALDIA DOCK - II.

I. Land :

Description of land	Rate of rent/ licence fee per 100 sq. mtrs. per month in ₹.
Land at Haldia Dock – II	1417/-

II. Other Charges :

- A. Charges for using the waterfront abutting Haldia Dock –II land shall be 50% of the scheduled rent / licence fee of the land i.e. ₹ 709/- per 100 sq. mtrs. per month.

B. Way leave permission fee will be charged as follows :

- i) For laying essential utility service lines like telephone lines, water supply lines, sewerage lines, low voltage domestic electric lines running on single pole, etc. way leave charges shall be levied @ ₹ 1500/- per calendar year or part thereof.
- ii) For allowing overhead conveyors and high voltage transmission lines with towers, way leave charges will be charged on the basis of scheduled rent for the area coming in the alignment of the structures.
- iii) For laying pipelines carrying Crude Oil, POL Products and other Liquid Cargo over or under the ground, way-leave charges will be levied as follows:

For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines shall be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks shall be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users shall be billed pro-rata for 50% of the concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines shall be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.

III. Notes :

1. Annual Escalation and revision of SoR:

1. The rates indicated in the SoR shall get automatically escalated by 2% per annum after expiry of one year from the effective date of implementation of this instant SoR and after every year thereafter, the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year.

B. Conditionalities for allotment of land:

B.1 The allotment of land will be for activities directly related to setting up of port facilities, port operations and/or which aid the port activities and sea trade as per provisions of prevailing Land Policy Guidelines issued by the Central Govt.

B.2 Allotment of land may be made on Lease/ Licence basis.

B.3. Lease:

1. Lease of land shall be granted by inviting tender-cum-auction methodology through a competitive bidding process over and above the reserve price of such plots, which shall be the updated SoR notified by TAMP, save and except the following cases:-

(i). For establishment of common utilities like sewage plant, water treatment plant, etc. by local bodies, land can be allotted by the Port Trust on nomination basis provided, allotment is in the interest of the Port Trust. The land allotted to such entities is to be used exclusively for the purpose for which it has been allotted and under no circumstance, the usage can be changed. No transfer/sub-letting of such lease will be permitted. Concession in lease rent can be provided by the Port Trust Board as provided under para (ii) below for establishment of common utilities like sewage plant, water treatment plant, etc by local bodies provided, they are in accordance with approved master plan of the city and the land is not required for the Port's own use.

(ii). Land can also be allotted on nomination basis to Government Departments, Statutory Local Bodies, Statutory Authorities/Autonomous Organizations under State/ Central Ministries, Central Public Sector Undertakings (CPSUs), State Public Sector Undertakings (SPSUs) and security agencies like State Police, CISF, Coast Guard and Navy, subject to the availability of land and on the basis of updated SoR. In cases where any CPSU/SPSU/Statutory Authority enters into Joint Ventures (JV) with private party/parties and the said CPSU/SPSU/Statutory Authority is the lead promoter and has the largest share-holding in the said JV, Port Trust Board may decide to allot land to them also on nomination basis with the approval of the Port Trust Board after incorporating appropriate safeguards.

Concession may be granted to security agencies and Government Departments only upto 50% of the annual lease rent. However, in respect of land to be allotted to Government departments which are essential to the functioning of the Port like Customs, electricity department, health department and for core security functions, concession upto 75% of the annual lease rental may be considered by KoPT. But such concession may be given for only small extent of land required for core operational purposes imperative for Port functioning and not otherwise. The issue of granting concession and the quantum may be decided on a case to case basis by the KoPT Board, after recording the reasons in writing.

2. Period of lease:

Leases may be granted upto a maximum cumulative period of 30 years by the KoPT Board.

Leases beyond 30 years for capital intensive investment like tank firms, refineries etc. may also be granted with the approval of the Central Govt.

In respect of PPP projects, approval of the project by the Competent Authority will be taken as approval for the license of the land component of the project.

3. Methodology of granting leases other than through nomination:

- (a) The land may be leased by the port either on (i) payment of one time upfront amount for the entire lease period and a nominal lease rent of Re 1/- per sq. meter per year for the currency of the lease period or (ii) annual lease rent basis.
- (b) For leases granted through tender cum auction methodology, the bidding parameter will be as follows :-
 - (i) On Upfront payment basis : Reserve price will be the NPV of the sum total of annual lease rentals calculated at the updated SoR escalated annually by 2%. The discount factor would be the longest term G Sec rate as per the latest RBI Bulletin.
 - (ii) On annual lease rent basis: The reserve price would be the annual lease rent calculated at the updated SoR.

Note: In both the cases, the bidders will have to quote upfront payment / annual lease rent over and above the reserve price.

4. Mutation : The following cases will be treated as cases of mutation and for granting such mutation, a fee equivalent to 5% of the 12 month's rent (excluding applicable Taxes, Duties, Ceses) or ₹ 20,000/- whichever is higher shall be recovered :

- (i) In case of death of the lease, transfer to the legal heirs or legal successor or representative.
- (ii) Transfer consequential to the order of the Court or as per new Certificate of Incorporation as per Registrar of Companies.
- (iii) Transfer consequential to lessee becoming subject to laws of insolvency or liquidation
- (iv) Gratuitous transfer to any of the legal heirs due to old age, infirmity or some other valid reasons.

5. Transfer of leases: The lessee may be allowed to transfer the lease as per extant laws after obtaining prior approval of the KoPT Board provided transferee takes over all the liabilities of the original lessee / allottee. Such transfer shall be for the remaining duration of the lease and in accordance with the land Use plan of the Port. Before allowing such transfer, the KoPT shall recover:-

- (i) In case of leases granted on upfront basis : In case of those lands which were originally given on lease on upfront rental basis, the transfer as per extant laws may be allowed subject to the transferee agreeing to pay the following :-
 - (a) An undertaking for payment of the upfront rental as calculated on pro-rata basis for the balance period, and

- (b) A fee equal to 50% of the pro-rata upfront rental payable upto the time of transfer.
 - (ii) In case of leases granted on annual lease rent basis transfer may be allowed subject to :-
 - (a) An undertaking for payment of the annual lease rental for the balance period, and
 - (b) A fee equivalent to 50% of the total lease rent payable by the original lessee upto the time of transfer.
 - (iii) Transfer of lease shall not be permitted where land was initially allotted on nomination basis or at concessional rates of lease rent.
 - (iv) In respect of cases where the transferors extract premium on the transfer of the lease, 50% of such premium is to be paid to KoPT.
6. **Mortgage:** KoPT will grant NOC for mortgaging of leasehold interest only in favour of reputed financial intuitions / scheduled banks subject to KoPT retaining the first charge on them and recovery of fees as will be decided by the board.
7. **Subletting:—**
- (i). The existing lease holder may be allowed to sublet / partially sublet the leased premises from a prospective date to another party for the same purpose for which it was originally allotted, provided, the lease deed has enabling provision for the same. Also, purpose of such subletting shall be in accordance with the land use plan and before allowing this, the Port shall recover 50% of the rent charged by the lessee from the sub-lessee, for the entire period of sub-lease, irrespective of the fact whether land was originally allotted on upfront basis or annual rental basis. The original lessee would continue to remain responsible for payment of lease rent and for adherence to the terms and conditions of lease. Leased premises shall also include structures built on leased land for the purpose of recovering of subletting fees. Exemption from collecting subletting fees may be given in case of FTZ, SEZ etc. wherein the business model is based on subletting only.
 - (ii). No subletting will be allowed for leases granted on nomination basis.
8. **Change of use of leased land—**
- Change of use of leased land may be permitted on receipt of prior application subject to such change being in conformity with the land use plan and the covenants of the lease and payment of –
- (i) Higher rate of rent for the new usage as per prevailing updated SoR from the date of change of purpose, as applicable. In case the existing rate is higher than the rate of proposed new purpose, the existing rate will continue with annual escalation as per lease agreement, and
 - (ii) Fees equivalent to lease rent (applicable as per 8(i) above) for 6 months and applicable Tax.
9. **Termination & Imposition of Penalty:**
- (a) In case the leased land is not used for the purpose for which it is granted, (within two years of its allotment or as decided by the KoPT Board), the lease will be terminated and the possession of the land so allotted will be resumed by KoPT.
 - (b) If a lessee breaches / violates any provisions of Lease Agreement, the KoPT Board would reserve the right to impose appropriate penalty on the lessee or terminate the lease depending upon the nature / magnitude of breach / violation. Such penalty may be imposed after giving a reasonable opportunity to the lessee to present the case.
10. **KoPT's right to resume possession and impose MGT:** (a) KoPT shall have the right to resume possession of the leased land in public interest before expiry of lease period. In such cases, subject to availability of land, the lessee may at the discretion of the KoPT Board be given an option to relocate the activities in another suitable location to be offered by KoPT, as per the land use plan or refund proportionate upfront premium if the land was leased on upfront basis. (b) KoPT would have the option to prescribe Minimum Guaranteed Traffic / Minimum Guaranteed Revenue as conditions for fresh leases if deemed fit.

B.4. Other utilization of land:

- i) When entering into a joint venture for improving Port connectivity or Port development with any public authority, land required for such projects, valued at the latest SoR may constitute the equity of the Port in such joint ventures.
- ii) The Port Trust shall not entertain any proposal for allotment of land to religious institutions or for religious purposes or to political institutions.
- iii) In respect of PPP projects, the annual lease rent based on latest SoR with the approved rate of annual escalation would be indicated to the bidders at the bidding stage itself. With respect to land allotted for captive facilities, the lease rentals for the land allotted shall be recovered from the user as per the annual lease rental based on latest SoR, with the approved rate of annual escalation.

B.5 Licence:

Licence of land can be given only for port related activities and for cases where it will not be feasible to make such allotments on lease basis. Such licences will be granted normally through tender cum auction procedure. In cases where the tender cum auction is not possible the land may also be allotted on license basis at the latest updated SoR. Besides, the other conditions and methodology in case of licensing of land as given below will also be applicable:

1. The licence shall be upto a maximum period of 11 months. The period of licence can be renewed at the discretion of KoPT. If the licensee requires renewal of the license, an application for renewal must be made to the authority concerned of KoPT well in advance.
2. The licensee shall utilize the allotted land for the purpose for which it is licensed. No change in purpose of utilization will be allowed. The space allotted shall also not be subletted / assigned / transferred.
3. The license is terminable on 7 days' notice on either side. No claim for any compensation whatsoever for termination of the license will be entertained.
4. The licensee shall agree to comply with all rules and directions issued by KoPT from time to time. If the licensee neglects to comply with such rules or directions, the port may terminate the license.
5. The licensee shall comply with all rules or regulations that may from time to time be issued by the Dock Safety or the Department of Explosives or any other Appropriate Authority in relation to storage of cargo.
6.
 - (i). Cargo stored under a license shall be at the entire risk and responsibility of the licensee. The licensee shall post his own watchman to safeguard the cargo stored at the allotted space and to prevent any unauthorized occupation of such space by others.
 - (ii). The licensee shall make his own arrangements to keep the allotted land and its surroundings neat, clean and in proper sanitary condition.
 - (iii). The licensee shall, at his own arrangements, display signboards containing name of the licensee, plate no. & validity of licence.
7. In addition to payment of license fee as per prevailing SOR, the licensee shall pay municipal tax, if required and as applicable.
8. The license fee prescribed under the SOR shall get automatically escalated by 2% per annum after expiry of one year from the effective date of implementation of this instant Rent Schedule and after every year thereafter the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year and will be applicable forthwith on all such licences / occupations in force.
9. The total licence fee towards the initially granted license period shall have to be paid in advance and only one month's license fee is to be deposited as Security Deposit (SD).

The SD will be refunded to the licensee upon handing over of vacant, peaceful, unencumbered possession of the concerned land to KoPT after adjusting dues to KoPT, if any.

10. Encroachment or unauthorized occupation of land and Railway tracks, etc. by the licensee will involve a liability to pay a penalty at the rate of ten times the scheduled licence fee, in addition to the cost of rectification of damages caused to the Port properties. If the licensee fails to remove cargo, if kept, from the encroached area in spite of notice to do so, the cargo will be removed elsewhere by the Port at the risk and cost of the licensee and penal licence fee at the rate of ten times the normal rate will be levied on the space occupied by the cargo so removed.
11. After the expiry / termination / determination / forfeiture of the licence, if the licensee continues to occupy it unauthorizedly, the licensee shall be liable to pay compensation for wrongful use and occupation at the following rates till vacant possession is obtained :—

First 30 days	3 times the rate as per prevailing SOR
Next 30 days	5 times the rate as per prevailing SOR
Continued unauthorized occupation beyond 60 days	10 times the rate as per prevailing SOR

12. The licence fee, compensation charges, other dues along with the applicable Tax shall be paid within the due date specified in the Bills / Invoice or Demand Notice.
13. The licence fee will be charged from the date of handing over possession of the land and occupation of actual area of the land to be found on demarcation by the licensee.
14. The licensee shall not cause any damage to KoPT properties. If, however, any damage is caused, the licensee shall be liable to make good the damages at his own cost and arrangement to the satisfaction of KoPT.

B.6. Other Conditions

1. Other Charges :

- (a) In addition to rent / license fee, the lessees/licensees will be required to pay the following:
 - (i) Municipal tax etc. as applicable.
 - (ii) Electricity charges / water charges at actuals plus 19.25% on the actual amount as overheads, if electricity / water is supplied from KoPT Sources.
- (b) The lessees/licensees will also be required to pay and discharge all present and future rates, GST, Cesses, taxes, duties, charges assessments, outgoing and premium in respect of policy of insurance against any risk whatsoever which are now or may at any time hereafter be assessed, charged or imposed upon or payable in respect of the demised land and / or any factory and / or building or structure erected by the lessees / licensees thereon or the owners or occupiers in respect thereof except the owners' share of municipal taxes in respect of the demised land.

2. Security Deposit:—

Security Deposit shall be recovered as follows:—

- (a) In respect of leases :—
 - (i) In case of lease on upfront basis, non-interest bearing security deposit equivalent to Two Years rent @ ₹ 1/- per sq. mtr. per year shall be recovered.
 - (ii) In case of lease on annual lease rent basis, non-interest bearing security deposit equivalent to Two Years rent as per updated SoR shall be recovered.
 - (iii) The Security Deposit is refundable after completion of lease period (without any interest) subject to adjustment of dues / damages.

(b) In respect of Licenses:—

- (i) In case of allotment of land on 11 months licence basis, non-interest bearing security deposit equivalent to 3 (three) month's licence fees (basic licence fee for land) plus 15% Administrative Deposit shall be recovered.
- (ii) In case licensee chooses to pay the total licence fee towards the initially granted licence period in advance, only one month's licence fee (basic licence fee for land) plus 15% Administrative Deposit is to be deposited as non-interest bearing Security Deposit.
- (iii) The Security Deposit is refundable after completion of license period (without any interest) subject to adjustment of dues of damages.

3. Damages for Encroachment:

Without prejudice to other appropriate action being taken, damages at **3 (Three) times** the rate of rent/licence fee as per prevailing Schedule of Rent (SoR), will be recovered for encroachment of KoPT's land / building for the first month of encroachment. For the next two months of encroachment, the damages shall be recovered at **5(Five) times** the respective zonal rate of rent/licence fee as per prevailing Schedule of Rent (SoR) and thereafter if the encroachment continues, the damages shall be recovered at **10(Ten) times** the respective zonal rate of rent / licence fee as per prevailing Schedule of Rent (SoR) for the encroached area.

4. Compensation:

In the event of expiration / termination / determination of lease/licence and despite receiving the notice thereof or forfeiture of lease / licence on account of change of user, assignment, etc, if the lessee / licensee continues to occupy the premises unauthorisedly, the lessee or the licensee shall be liable to pay compensation for wrongful use and occupation of the premises at **three (3) times** the annual lease rent/licence fee based on the latest SoR, till the vacant possession is obtained by the Port. This provision will be invoked irrespective of whether the same is contained in the Lease Deed / License Agreement/Concession Agreement or not. In case of land allotted on upfront basis, the equivalent annual rent would be calculated on pro-rata basis.

5. Payment of Rent/Licence fee etc.

- i. In case of future lease of land / building on annual lease rent basis, the annual rent will be paid by the lessees in advance.
- ii. The rent / licence fee, whether demanded or not, shall be paid by the licencees / lessees on or before the 15th day of each month succeeding that for which the rent / license fee etc. is due.
- iii. In case of way leave permission, the way leave permission fees, whether demanded or not, shall be paid by the concerned party on or before 15th day of the calendar year succeeding that for which permission fee etc. is due.
- iv. Any other dues shall be paid by the lessee/licensee within fifteen days from the issue of payment notice.

6. Penal Interest:

Simple Interest @12.00% per annum on the outstanding rent, Licence fee, compensation / occupational charges/water charges and other demands (as to be indicated in bill / invoice / demand notice) will be recovered from the due date, if the same is not paid within one month of the due date. The aforesaid rate of interest would be applicable for:

- a) All future leases, licenses and way leave and other permissions
- b) All cases of existing and future occupations under compensation/ occupation charges.
- i. In cases of restoration of leases/licenses (earlier determined / terminated), where issuance of Bill/Invoice/Demand Notice were discontinued, the lessee/licensee will be liable to pay rent/licence fee etc along with applicable interest considering 15th day of each month as due date for payment for the preceding month for the restored period of lease/license.

- ii. The ‘due date’ for the purpose of levy of interest shall be the date as mentioned in the bill / invoice / Demand Notice concerned.

7. Applicability of Land Policy Guidelines:

In case there is any discrepancy/conflict between the above mentioned provisions with the Land Policy Guidelines prevailing at any point of time during the validity of this Schedule, the provision of Land Policy Guidelines will prevail.